



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUATAMBU

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL SALA COMERCIAL DE 100M², CONTENDO SALA E BANHEIRO, CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA, SITUADO SOBRE IMÓVEL LOTE URBANO Nº 74, DA QUADRA Nº 12, MATRICULA Nº 128.304 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CHAPECÓ, LOCALIZADO NA AV JOÃO MOREIRA FILHO, Nº 640, CENTRO NA CIDADE, para funcionamento do setor de ENGENHARIA e;

LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM ALVENARIA COM APROXIMADAMENTE 150M² LOCALIZADA NO PRIMEIRO PAVIMENTO SITUADA SOBRE OS LOTES URBANOS Nº 71 E 72 QUADRA 12 NA AVENIDA JOÃO MOREIRA FILHO. OBJETIVANDO AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE, PARA ATENDIMENTO DA FISIOTERAPIA.

1.1. Especificação dos Itens e Estimativa de Despesa:

O valor global estimado para o contrato é de R\$ 40.597,20 (Quarenta mil, quinhentos e noventa e sete reais e vinte centavos), dividido da seguinte maneira:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	UNIDADE	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SALA COMERCIAL DE 100M ² , CONTENDO SALA E BANHEIRO, CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA, SITUADO SOBRE IMÓVEL LOTE URBANO Nº 74, DA QUADRA Nº 12, MATRICULA Nº 128.304 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CHAPECÓ, LOCALIZADO NA AV JOÃO MOREIRA FILHO, Nº 640, CENTRO NA CIDADE, para funcionamento do setor de ENGENHARIA	UND	12	R\$ 1.254,00	R\$ 15.048,00
02	LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM ALVENARIA COM APROXIMADAMENTE 150M ² LOCALIZADA NO PRIMEIRO PAVIMENTO SITUADA SOBRE OS LOTES URBANOS Nº 71 E 72	Und	12	R\$ 2.129,10	R\$ 25.549,20



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUATAMBU

	QUADRA 12 NA AVENIDA JOÃO MOREIRA FILHO. OBJETIVANDO AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE, PARA ATENDIMENTO DA FISIOTERAPIA				
TOTAL	R\$ 40.597,20 (Quarenta mil, quinhentos e noventa e sete reais e vinte centavos)				

1.2. Da classificação do objeto:

- a. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 018/2024.
- b. O objeto é classificado como bem/serviço de natureza COMUM, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

1.3. Do prazo de vigência:

- a. O prazo de vigência do presente instrumento é de 12 (doze) meses, a partir de 01 de janeiro de 2025, expirando em 31 de dezembro de 2025, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.1333/2021
- b. Eventuais alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e no artigo 124 e da Lei Federal nº 14.1333/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 A contratação em questão justifica-se em razão das necessidades desta municipalidade, da locação de um imóvel situado descrito no item 1.1 acima, visto que o município de Guatambu detém um departamento de engenharia que contempla o trabalho para 08 (oito) pessoas, ou seja, o local deve possuir espaço para alocação não somente das pessoas que desempenham função laboral, mas também a alocação de equipamentos especiais de uso específico do departamento, tais como impressoras e outros. Além disso é necessário possuir local para realização de reuniões haja vista que o departamento realiza atendimento direto com o público e em muitas vezes necessita de espaço que propicie o atendimento individualizado. Também é necessário para o setor um espaço para a alocação dos projetos físicos que são objeto de análise do departamento e devem estarem devidamente arquivados



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUATAMBU

para acesso aos registros em momento futuro quando oportuno. O espaço citado no item 1.1 como apresenta área de 100m² propicia essa utilização plena. Se justifica também a contratação desse espaço, por inexigibilidade, haja vista que o imóvel já é conhecedor dos usuários que procuram o atendimento do departamento do setor de engenharia do município, considerando que tal imóvel já foi objeto de contratação para essa finalidade através do contrato n. 19/2024, sendo gerado despesa através do empenho n. 78/2024. Logo, combinando as características que a sala comercial oferece, concomitante considerar que o endereço já é de conhecimento amplo para o público externo se justifica a manutenção da locação desse espaço.

2.2 O mesmo entendimento citado acima, se faz valer para a justificativa da locação do espaço mencionado no item 1.2, ou seja, o município já contratou tal espaço através do contrato n. 112/2023, sendo gerado despesa através do empenho n. 80/2024. Contudo este espaço é ainda mais especial visto que o funcionamento da atividade de fisioterapia ofertada pelo município demanda um espaço que comporte tal desempenho da atividade, que, sem sombra de dúvida, necessita a alocação de vários equipamentos especiais para o desenvolvimento da atividade de fisioterapia. Este espaço também já é conhecido pelo público externo para esta finalidade, logo, não faz sentido a modificação do espaço ainda por considerar que tal espaço com tais características, nessa localidade, somente pode ser ofertado através desse imóvel.

2.3 A contratação acima mencionada prescinde de licitação, uma vez que se enquadra perfeitamente nas disposições do artigo 51, parágrafo único e inciso V do caput do art. 74 ambos da Lei nº 14.133/22, como se depreende pelo texto transcrito.

2.3.1 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A presente solução visa suprir a necessidade de locação de dois imóveis para atender às demandas da Administração Pública do município de Guatambu. A escolha por essa modalidade de contratação, via inexigibilidade de licitação, fundamenta-se na notória impossibilidade de disponibilização de imóveis próprios que atendam aos requisitos e necessidades específicas das atividades a serem desenvolvidas.

Os imóveis a serem locados já possuem um reconhecimento e identificação prévios por parte da população de Guatambu, o que facilita o acesso e a familiaridade com as instalações, contribuindo para a eficiência e continuidade dos serviços públicos prestados à comunidade. Essa prévia associação dos imóveis com a esfera pública ou com a prestação de serviços de interesse coletivo é um fator relevante para a presente escolha.

A solução abrange a locação de dois espaços distintos, cada um com características e finalidades específicas a serem detalhadas no presente Termo de Referência, garantindo a adequação para as atividades que serão ali desempenhadas. A locação desses imóveis é crucial



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUATAMBU

para o cumprimento das obrigações e metas governamentais, assegurando a continuidade e qualidade dos serviços públicos essenciais à população guatambuense.

2.3.1.01 Das Entidades Participantes:

2.3.1.01.01 São entidades participantes do presente certame:

CNPJ ENTIDADE

95.990.206/0001-12 - Município de Guatambu

2.3.1.02 Da Execução

2.3.1.02.01 A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias após a convocação pelo setor responsável.

2.3.1.03 Do Recebimento

- a. O responsável pelo recebimento do imóvel, deverá atestar a sua qualidade, devendo rejeitar o que esteja em desacordo com o especificado neste Termo de Referência.
- b. O imóvel será recebido de forma provisória e definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato.
- c. O recebimento provisório se dará em até 10 (dez) dias após a entrega do imóvel;
- d. O imóvel será recebido definitivamente em até 30 (trinta) dias após o recebimento provisório;
- e. Se, após o recebimento provisório, constatar-se que o imóvel foi entregue em desacordo com a proposta, com defeito/má qualidade, fora de especificação ou incompletos, após a notificação por escrito à CONTRATADA, serão interrompidos os prazos de recebimento e suspenso o pagamento, até que sanada a situação.
- f. O contratado será obrigado a substituir/refazer, às suas expensas, no todo ou em parte, os serviços ou materiais que não estiverem em conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência, ou ainda, que estiverem com defeitos ou imperfeições.
- g. O prazo para refazer os serviços que estejam em desacordo com as especificações será de até 15 (quinze) dias contados da notificação do fornecedor.



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUATAMBU

h. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do imóvel nem a responsabilidade pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

2.3.1.04 Da dispensa de análise jurídica e do ETP

Conforme Orientação Normativa AGU nº 69/2021 que, estabelece critérios para a dispensa do parecer jurídico, como o baixo valor da contratação ou a utilização de editais e contratos padronizados, dispensa a análise jurídica pelo fundamento da utilização de documento padronizado na Administração Pública.

O Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo analisar a viabilidade técnica e econômica da contratação, bem como verificar a adequação da solução às necessidades da administração pública.

No entanto, no caso da presente contratação, a elaboração do ETP se torna desnecessária por motivos:

- **Características únicas da solução:** A solução de inteligência artificial apresenta características únicas e inovadoras, como mencionado anteriormente, o que a torna insubstituível por outro produto disponível no mercado. A realização de um estudo técnico aprofundado não alteraria essa realidade.

Diante do arrazoadado acima, justifico a ausência de elaboração de Estudo Técnico Preliminar no presente processo de contratação por inexigibilidade.

3.4. Da garantia

a. Não será solicitada garantia.

3.5. Da Subcontratação

a. Não será admitida a subcontratação do objeto.

4.3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.3. Dos documentos de habilitação:

4.3.1. Para fornecimento do objeto pretendido, será exigida a seguinte documentação:

a. Documento de identidade da pessoa física;



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUATAMBU

-
- b. Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
 - c. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Estaduais - do domicílio ou sede da Proponente;
 - d. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Municipais - do domicílio ou sede da Proponente;
 - e. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

Além dos documentos citados, como condição ao exame da documentação de habilitação, a comissão verificará o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a sua participação no credenciamento ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

- a. Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP)
- b. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS).

4.4. Da exigência de amostras

- a. Não haverá exigência de amostras.

4.5 MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Constituem obrigações da CONTRATADA/LOCADORA

- a. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;
 - b. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
 - c. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;
 - d. O contratado obrigar-se-á, no prazo e condições estipuladas, a executar os serviços contratados pelo município;
 - e. Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
 - f. Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;
-



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUATAMBU

-
- g. Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;
- h. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- i. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- j. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- k. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- l. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- m. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- n. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- o. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- p. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 4. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- q. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
- r. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- s. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas; Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
-



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUATAMBU

-
- t. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
 - u. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
 - v. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5.3. Constituem obrigações da CONTRATANTE/LOCATÁRIA

- a. Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;
 - b. Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
 - c. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
 - d. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
 - e. Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;
 - f. Emitir a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho e comunicar à contratada para que efetue a entrega do bem ou prestação do serviço.
 - g. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
 - h. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
 - i. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
 - j. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
 - k. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
-



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUATAMBU

-
- l. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- m. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;
- n. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- o. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- p. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- q. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- r. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- s. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
1. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 2. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- t. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- u. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- v. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- w. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado
-



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUATAMBU

-
- x. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

5.4 MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.4.1 A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 018/2024, que “Regulamenta o § 3º do art. 8º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para disciplinar a atuação de agentes públicos no desempenho de atividades de agente de contratação, membro de comissão de contratação, equipe de apoio, gestor e fiscal do contrato no âmbito da administração pública municipal direta, autárquica e fundacional”.

5.4.2 As comunicações serão realizadas pelo fiscal ou gestor do contrato ao preposto indicado pela contratada.

5.4.3 CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

5.4.3.01 Os aluguéis serão pagos ao LOCADOR mensalmente, mediante a apresentação de recibos, elaborados com observância da legislação em vigor, no último dia do mês, podendo ser efetuado o pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

5.4.3.02 A parte da contratação cabe ao Município Locatário o pagamento das taxas referente a energia elétrica e consumo de água, mensalmente.

5.4.3.03 A conta corrente deverá estar em nome da CONTRATADA.

5.4.3.04 Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

5.4.3.05 Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

5.4.3.06 Em caso de atraso no pagamento por parte da Prefeitura de Guatambu, o valor do montante será atualizado financeiramente, e acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC (IBGE), desde a data do seu vencimento até o dia do efetivo pagamento, mediante Ordem Financeira e apresentação de nota de débito ou fatura.

5.4.4 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.4.4.01 O valor total estimado para a contratação é de R\$ 40.597,20 (Quarenta mil, quinhentos e noventa e sete reais e vinte centavos), a serem pagos em 08 (oito) parcelas mensais.

5.4.5 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUATAMBU

5.4.5.01 O futuro contratado será selecionado mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no artigo 74 – inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, por se tratar de imóvel cujas características de instalação e de localização tornam necessárias sua escolha.

5.4.6 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.4.6.01 As despesas decorrentes da execução do objeto correrão à conta da(s) seguinte (s) rubrica (s) orçamentária (s):

Órgão FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Programa Saúde

Ação Manutenção das Ações e Serviços Públicos de Saúde

Despesa 53 3.3.90.00.36.15

Órgão GABINETE DO PREFEITO

Programa Gestão Administrativa Superior

Ação Manutenção do Gabinete do Prefeito

Despesa 02 3.3.90.00.36.15

Guatambu/SC, 28 de maio de 2025.

ALAONE SICHELERO
Agente de Contratação
MUNICÍPIO DE GUATAMBU