TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Referência é a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da Diretoria Municipal de Urbanismo e do Almoxarifado Central do Município de Lindóia do Sul – SC, em imóvel que apresente características de localização, dimensão e estrutura compatíveis com as necessidades administrativas, operacionais e logísticas dos referidos setores, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. Compreende-se que a contratação deverá ser realizada pela seguinte forma:

( ) Pregão ( ) Concorrência ( ) Leilão ( ) Concurso ( ) Diálogo Competitivo

1.3. Será realizada contratação direta?
(x) SIM ( ) NÃO

1.3.1. Se sim, qual?
( ) Dispensa de licitação (x) Inexigibilidade

1.3.2. A presente contratação refere-se à locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária a sua escolha, restando caracterizada a inviabilidade de competição entre possíveis imóveis disponíveis no município que atendam simultaneamente às necessidades da Administração. Dessa forma, a contratação enquadra-se como inexigibilidade de licitação, conforme o art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece:

> "É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial: (…) V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

ITEM	QTD	UNI	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL ANUAL	TOTAL VIGÊNCIA
01	60	Mês	Locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da Diretoria Municipal de Urbanismo e do Almoxarifado Central do Município de Lindóia do Sul – SC, composto por	1.900,00	22.800,00	114.000,00

			9 salas totalizando 123,52m², incluindo sala administrativa com sanitário, copa, banheiros, sala técnica e múltiplos espaços destinados a depósito e armazenamento de materiais área externa pavimentada descoberta de aproximadamente 236,35 m², área coberta com piso de aproximadamente 214,84 m².			
			TOTAL		22.800,00	114.000,00

2.1. Caracterização e composição do imóvel

O imóvel apresenta estrutura física compatível com as necessidades administrativas e operacionais dos setores a serem instalados, sendo composto pelos seguintes ambientes e espaços:

ÁREAS EXTERNAS

- Área internas com 9 salas para atendimento administrativo e depósito fechado com aproximadamente 123,52 m², destinado ao administrativo da Diretoria e ao Almoxarifado central;
- Área externa pavimentada descoberta com aproximadamente 236,35 m², destinada à circulação, manobra, carga e descarga de materiais;
- Área coberta com piso, destinada a apoio operacional e armazenamento provisório, com aproximadamente 214,84 m²;

ÁREAS INTERNAS – DIVISÕES EXISTENTES

O imóvel possui 09 ambientes internos principais, além das áreas cobertas externas, assim distribuídos:

1. **Sala 01** – Espaço destinado a equipamentos (compressor) – aproximadamente 14 m²
2. **Sala 02** – Sala administrativa (escritório) com banheiro anexo – aproximadamente 33,2 m²
3. **Sala 03** – Depósito para armazenamento de materiais – aproximadamente 28 m²
4. **Sala 04** – Copa/cozinha de apoio aos servidores – aproximadamente 28 m²
5. **Sala 05** – Espaço de depósito rústico para guarda de materiais – aproximadamente 10,48 m²
6. **Sala 06** – Banheiro – aproximadamente 3,3 m²
7. **Sala 07** – Compartimento técnico (quadro/disjuntor elétrico) – aproximadamente 2,89 m²
8. **Sala 08** – Depósito auxiliar – aproximadamente 18,45 m²
9. **Sala 09** – Depósito auxiliar – aproximadamente 13,2 m²

2.2. Condições estruturais

Conforme parecer técnico de avaliação:

- O imóvel apresenta boas condições de conservação
- Possui ventilação e iluminação natural adequada
- Estrutura compatível com uso administrativo e armazenamento de materiais
- Localização próxima à área central do município, favorecendo a logística operacional

2.3. Valor da contratação

O valor mensal da locação é de R$ 1.900,00 (mil e novecentos reais)**.**

O valor global estimado para o período de 01 (um) ano é de R$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais) e para o período de 05 (cinco) anos é de R$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais)**.**

2.3.1. O valor está fundamentado em avaliação técnica do imóvel e será ratificado por pesquisa de preços de mercado, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 4.072/2024, demonstrando compatibilidade com os valores praticados no mercado imobiliário local.

2.4. Natureza do objeto

Serviço comum de natureza contínua

Comum (**x**) Especial ( )

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade premente de realocação da Diretoria Municipal de Urbanismo, tendo em vista que o espaço atualmente utilizado não apresenta condições estruturais adequadas ao desempenho das atividades administrativas, em razão de infiltrações recorrentes, comprometimento físico da edificação e precariedade das instalações. Tal cenário inviabiliza a permanência dos serviços no local, exigindo a disponibilização de ambiente que assegure condições mínimas de salubridade, segurança e funcionalidade. Ademais, objetiva-se a implantação do Almoxarifado Central do Município de Lindóia do Sul – SC, setor estratégico e indispensável à eficiente organização, controle e distribuição dos materiais destinados às diversas secretarias municipais, garantindo maior racionalidade e economicidade à gestão pública.

3.2. Atualmente, a Diretoria de Urbanismo encontra-se instalada em imóvel próprio do Município, porém em condições estruturais precárias, com limitações de espaço, deficiência de acessibilidade e estrutura inadequada para o pleno desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento ao público, realizado diariamente pelo setor. Além disso, o

imóvel atual passará por processo de revitalização, tornando necessária a realocação temporária das atividades.

3.3. Paralelamente, o Município não dispõe, até o momento, de um Almoxarifado Central estruturado, sendo que os materiais de uso comum das secretarias encontram-se armazenados de forma descentralizada, em diferentes locais, muitas vezes em espaços reduzidos e inadequados. Essa situação dificulta o controle de estoque, o planejamento de compras e a racionalização do uso dos recursos públicos.

3.4. A criação de um Almoxarifado Central em espaço apropriado permitirá:

- Melhor organização e controle dos materiais de uso comum;
- Redução de desperdícios e compras desnecessárias;
- Maior eficiência na distribuição de insumos às secretarias;
- Aprimoramento da gestão patrimonial e do planejamento administrativo.

3.5. Os materiais a serem armazenados compreendem itens de uso frequente pelas secretarias municipais, como materiais de manutenção, insumos operacionais, equipamentos e outros bens que, em sua maioria, necessitam permanecer protegidos da umidade e da exposição direta ao tempo, exigindo espaço coberto e adequado.

3.6. O imóvel objeto da locação apresenta características compatíveis com essas necessidades, dispondo de áreas internas destinadas a depósito, espaços administrativos, área coberta de apoio e ampla área externa pavimentada, que permitirá circulação, carga e descarga de materiais, bem como o estacionamento e a manobra de veículos utilitários e caminhões utilizados diariamente nas atividades operacionais da Diretoria.

3.7. A localização do imóvel, em região central e de fácil acesso, favorece tanto o atendimento à população quanto a logística operacional das equipes municipais. Destaca-se ainda que o imóvel está situado próximo à capela mortuária e ao cemitério municipal, podendo a área externa servir, de forma complementar e eventual, como apoio para estacionamento de veículos da comunidade em dias de velório, considerando a limitação de vagas na via pública.

3.8. O imóvel encontra-se em condições adequadas de uso, com estrutura elétrica e hidráulica compatíveis com a atividade pretendida, não havendo necessidade de reformas ou adaptações relevantes para sua ocupação.

3.9. Não existem imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam simultaneamente às necessidades de espaço administrativo, área de armazenamento e logística operacional exigidas para a instalação conjunta da Diretoria de Urbanismo e do Almoxarifado Central, o que reforça a necessidade da presente locação.

3.10. Assim, a contratação tem como objetivo proporcionar estrutura física adequada ao funcionamento dos setores envolvidos, melhorar a gestão de materiais públicos, garantir melhores condições de trabalho aos servidores e aumentar a eficiência dos serviços prestados à população, atendendo ao interesse público de forma econômica e funcional.

4. SECRETARIA REQUISITANTE

4.1. A presente contratação será destinada a atender as necessidades da Diretoria de Urbanismo.

5. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

5.1. Considerando que a presente contratação será formalizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, não se aplica critério de julgamento entre propostas, tendo em vista a inviabilidade de competição, caracterizada pela necessidade de locação de imóvel com características específicas de localização e estrutura que atendam às demandas da Administração.
5.2. A verificação da vantajosidade da contratação será realizada com base:

- na avaliação técnica do imóvel, quanto às suas condições estruturais, dimensionais e de localização, demonstrando sua adequação às necessidades da Diretoria Municipal de Urbanismo e do Almoxarifado Central;
- na pesquisa de preços de mercado, elaborada pela Administração, conforme os parâmetros estabelecidos no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 4.072/2024;
- na comparação com valores praticados para locação de imóveis com características semelhantes no âmbito local e regional, quando disponíveis.

5.3. O valor da locação será considerado compatível e vantajoso para a Administração quando estiver de acordo com os referenciais de mercado obtidos na pesquisa de preços, observando-se os princípios da razoabilidade, economicidade, eficiência e interesse público.

6. CONDIÇÕES ESPECIAIS DE HABILITAÇÃO E CONTRATAÇÃO

6.1. Condições Especiais de Habilitação

Considerando que a presente contratação refere-se à locação de imóvel, de baixa complexidade técnica e sem prestação de serviços especializados, não se mostra necessária a exigência de habilitação técnica nem de qualificação econômico-financeira específica, nos termos da razoabilidade e da natureza do objeto.

Exigir-se-á do contratado a comprovação de sua habilitação jurídica, bem como de sua regularidade fiscal, social e trabalhista, nos termos do art. 68 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – Comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II – Comprovante de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do contratado;

III – Prova de regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do contratado;

IV – Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, quando aplicável;

V – Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho quando aplicável.

Poderão ser aceitos meios eletrônicos oficiais para comprovação da regularidade, nos termos da legislação vigente.

Além disso, em razão da natureza do objeto, deverão ser apresentados:

- Documento que comprove a propriedade ou a legítima posse do imóvel, autorizando sua locação;
- Matrícula atualizada do imóvel ou documento equivalente.

6.2. Condições Especiais de Contratação

Não se aplicam condições especiais adicionais além daquelas que serão previstas no contrato de locação, especialmente quanto à conservação do imóvel, responsabilidades do locador e utilização do espaço pela Administração.

7. EXECUÇÃO DO OBJETO E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

7.1. Da execução do objeto

7.1.1. O objeto consiste na locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da Diretoria Municipal de Urbanismo e do Almoxarifado Central do Município de Lindóia do Sul – SC**,** pelo prazo contratual de 05 (cinco) anos.

7.1.2. O imóvel deverá ser entregue em condições adequadas de uso, com sua estrutura física, elétrica e hidráulica em pleno funcionamento, apto à ocupação imediata pela Administração.

7.1.3. O imóvel deverá possuir medidores individuais e próprios de energia elétrica e de água, exclusivos para a unidade locada, possibilitando a transferência de titularidade das contas para o Município.

7.1.4. A LOCATÁRIA (Município) encaminhará à LOCADORA os documentos necessários à formalização do contrato, bem como informará a data de início da vigência com antecedência mínima de 02 (dois) dias.

7.2. Obrigações da LOCATÁRIA (Município)

7.2.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para fins públicos, destinados às atividades da Diretoria de Urbanismo e do Almoxarifado Central;

7.2.2. Zelar pela conservação do imóvel durante o período de locação, responsabilizando-se pelos danos decorrentes do uso inadequado;

7.2.3. Efetuar o pagamento do aluguel e encargos locatícios nos prazos estabelecidos em contrato;

7.2.4. Transferir para seu nome a titularidade das contas de consumo de energia elétrica e água, responsabilizando-se pelos respectivos pagamentos durante a vigência contratual;

7.2.5. Fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais pela LOCADORA, por meio de servidor designado como fiscal do contrato;

7.2.6. Comunicar formalmente à LOCADORA eventuais problemas estruturais ou vícios que comprometam a utilização do imóvel.

7.3. Obrigações da LOCADORA

7.3.1. Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, com suas instalações físicas, elétricas e hidráulicas em funcionamento;

7.3.2. Garantir à LOCATÁRIA o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência do contrato;

7.3.3. Responsabilizar-se pelos vícios ou defeitos estruturais anteriores à locação, bem como por problemas que comprometam a segurança e a solidez da edificação;

7.3.4. Responder pelas manutenções estruturais necessárias que não decorram do uso regular do imóvel pela Administração;

7.3.5. Fornecer a documentação comprobatória da propriedade ou posse legítima do imóvel, bem como matrícula atualizada;

7.3.6. Manter, durante toda a vigência do contrato, as condições jurídicas que possibilitem a regular locação do imóvel.

7.4. Recebimento do Imóvel

7.4.1. O imóvel será recebido provisoriamente no início da locação, mediante vistoria e termo circunstanciado, para verificação das condições físicas e estruturais.

7.4.2. O recebimento definitivo ocorrerá após a constatação de que o imóvel se encontra em conformidade com as condições pactuadas, não excluindo a responsabilidade da LOCADORA por vícios ocultos ou problemas estruturais.

8. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

8.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato de locação consistem na verificação da conformidade das condições do imóvel e do cumprimento das obrigações contratuais, de forma a assegurar o perfeito atendimento ao ajuste, devendo ser exercidos por representante(s) da Administração especialmente designado(s), nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.2. A verificação da adequada utilização do imóvel e do cumprimento das obrigações da locadora será realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência e no contrato.

8.3. No caso de controvérsia acerca do cumprimento das obrigações contratuais, deverá ser observado o disposto no art. 143 da Lei nº 14.133/2021, comunicando-se formalmente a contratada para adoção das providências cabíveis.

8.4. As comunicações entre a Administração e a contratada deverão ser realizadas por escrito, admitindo-se o uso de meio eletrônico oficial para esse fim.

8.5. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução contratual, determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados, conforme art. 117, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

8.6. O fiscal do contrato informará à autoridade superior, em tempo hábil, situações que demandem decisão ou providências que ultrapassem sua competência.

8.7. A Administração poderá convocar a contratada para prestar esclarecimentos ou adotar providências necessárias ao fiel cumprimento do contrato.

8.8. A contratada será responsável pela reparação de vícios, defeitos ou problemas estruturais que comprometam a utilização do imóvel e que sejam de sua responsabilidade, conforme previsto na legislação civil e nas cláusulas contratuais.

8.9. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela contratada poderá ensejar a aplicação das sanções administrativas cabíveis, inclusive rescisão contratual, nos termos dos arts. 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021.

8.10. Fica designado o servidor **Marciano Canton, matrícula nº 18359/1**, como fiscal do contrato, responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual.

8.11. Fica designada a servidora **Joice Salete Cason, matrícula nº 369/1**, como fiscal substituta do contrato.

8.12. Fica designada como gestora do contrato a servidora **Ligia Rossini Gonçalves Rigo, matrícula nº 278**, responsável pela gestão contratual, nos termos da legislação vigente.

9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

9.1. O presente objeto caracteriza-se como contratação de natureza contínua, tendo em vista que a locação do imóvel se destina ao funcionamento permanente da Diretoria Municipal de Urbanismo e do Almoxarifado Central.

(**X**) SIM ( ) NÃO

9.2. O contrato resultante deste processo de contratação direta terá vigência de 5 (cinco) anos, a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado até o limite legal, conforme previsto nos artigos 105, 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, devendo, entretanto, ser comprovada, a cada exercício financeiro, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação.

9.2.1. O contrato será reajustado após o transcurso do prazo de 01 (um) ano contado da data do orçamento estimado (Pesquisa de Preços) utilizado pela Administração para definição do valor de referência, em conformidade com o art. 25, §7º, da Lei nº 14.133/2021. O reajuste se dará pela variação positiva acumulada, no período, do índice INPC, ou outro que venha a substituí-lo, observando-se que, nos termos do Acórdão 1587/2023 – TCU Plenário, o marco temporal para contagem da periodicidade não poderá ser a data da assinatura do contrato, mas exclusivamente a data do orçamento estimativo ou, quando aplicável a data da apresentação da proposta.

9.2.2. Ocorrendo desequilíbrio econômico-financeiro do futuro contrato, em face dos aumentos de custo que possam, por vedação legal, serem refletidos por meio de reajuste ou revisão de preços

básicos, as partes, de comum acordo, com base no art. 124, inciso II, alínea “d”, da Lei n. 14.133/2021, buscarão uma solução para a questão.

10. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO E RESPONSÁVEL:

10.1. O valor da contratação será de R$ 1.900,00 (mil e novecentos reais) mensais, referentes à locação do imóvel destinado à instalação e funcionamento da Diretoria Municipal de Urbanismo e do Almoxarifado Central.
10.1.1. Considerando o prazo de vigência contratual de 05 (cinco) anos (60 meses), o valor global estimado da contratação será de R$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais).

10.1.2. A definição do valor da locação foi realizada com base em avaliação prévia do imóvel e pesquisa de preços de mercado, considerando valores praticados para imóveis com características, localização e dimensões semelhantes, observando-se os princípios da razoabilidade, economicidade e interesse público.

10.1.3. Para fins de comprovação da vantajosidade, foram utilizados como referência laudo de avaliação imobiliária e consultas a valores de locações similares, conforme documentação constante no processo administrativo.

11. DA FORMA DE PAGAMENTO

11.1. O pagamento do aluguel será realizado mensalmente pela Administração, referente ao mês de utilização do imóvel, mediante transferência bancária para a conta indicada pelo proprietário no momento da assinatura do contrato.
11.2. O pagamento será efetuado após a emissão de documento de ateste pela Diretoria responsável pela utilização do imóvel, encaminhado ao setor de contabilidade do Município, confirmando a regular utilização do bem no período correspondente.

11.3. O valor mensal devido será de R$ 1.900,00 (mil e novecentos reais), conforme estabelecido em contrato.

11.4. Nenhum pagamento será efetuado ao contratado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação contratual que lhe tenha sido imposta em virtude de inadimplência ou descumprimento de cláusulas contratuais, sem que isso gere direito a reajustamento ou correção monetária.

11.5. O pagamento será realizado na conta bancária de titularidade do locador, previamente informada e vinculada ao contrato.

12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Nos termos do art. 72, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, a despesa decorrente da presente contratação deverá estar compatível com a previsão de recursos orçamentários da Administração, devidamente consignados no orçamento municipal.

12.2. As despesas decorrentes da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Diretoria Municipal de Urbanismo e do Almoxarifado Central correrão por conta de dotação orçamentária própria, consignada no orçamento do Município, em cada exercício financeiro correspondente à vigência do contrato.

12.3. Para o exercício de 2026, a despesa será atendida pela seguinte classificação orçamentária:

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINDÓIA DO SUL
15.452 URBANISMO / SERVIÇOS URBANOS
1502 – SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA
2.051 – MANUT. SERVIÇOS URBANOS E UTILIDADE PÚBLICA
98 – 3.3.90.00.00.00.00.00 – Aplicações Diretas 1.500.0000.0104 – Recursos Ordinários

12.3.1. Para os exercícios seguintes, as dotações vigentes no período serão apostilados no contrato, devendo a autoridade requisitante verificar a existência de créditos orçamentários.

13. DA RESPONSABILIDADE PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

13.1. Declaro estar ciente de todas as implicações pelas informações prestadas no presente Termo de Referência e em relação a elas assumimos de forma solidária a responsabilidade.

Elaborado em: 02 de Março de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
GIOVANA ANDREZA DE OLIVEIRA
Data: 03/07/2026 11:13:47-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Giovana Andreza de Oliveira
Assistente Administrativo
Responsável pela emissão do Termo de Referência