TERMO DE REFERÊNCIA

PARA REALIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃO DIRETA, POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, DE LOCAÇÃO DE UMA SALA DESTINADA ÀS ATIVIDADES DE APOIO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CULTURA E TURISMO DO MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL.

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

O Termo de Referência (TR) é o documento necessário para a licitação de bens e serviços que, contendo os parâmetros e elementos descritivos constantes no art. 6º, inciso XXIII, e, sendo o caso, no art. 40, § 1º, ambos da Lei Federal n. 14.133/2021, sintetiza as principais decisões e informações acerca do objeto a ser contratado, a definição da estratégia para a seleção da proposta, bem como as condições que regerão a futura contratação.

Apesar de previsto, a princípio, como documento integrante da fase preparatória das licitações, o Termo de Referência também pode estar compreendido no processo de contratação direta, conforme disposto no art. 72, inciso I, da Lei Federal n. 14.133/2021, situação que, conforme demonstrar-se-á posteriormente, é verificável neste processo:

> Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:
> I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo; [...]

Assim, o presente Termo de Referência configura-se como parte integrante da instrução do processo de contratação direta já iniciado pelo documento de formalização de demanda do município pelo atendimento ao disposto no art. 54, § 1º, da Lei Federal n. 14.133/2021, a ser atendida através da locação de uma sala para atendimento das demandas da Secretaria de Educação, Cultura e Turismo.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação direta através de inexigibilidade de licitação, fundamenta-se no disposto no artigo 74 da Lei 14.133/21 que a caracteriza como indicada nas situações em que houver inviabilidade de competição.

Inexigibilidade, no sentido literal do termo, é aquilo que deixa de ser exigível; não é obrigatório ou compulsório.

A realização de procedimento licitatório para locação de uma sala destinada à Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Turismo mostra-se inviável, considerando as particularidades do mercado imobiliário local, a localização e as características específicas exigidas para o imóvel.

Não foi realizado levantamento prévio de outros imóveis, uma vez que a sala pretendida está localizada no mesmo imóvel em que a Administração Pública Municipal já mantém outras salas locadas. Além disso, o imóvel encontra-se em frente à sede da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Turismo, circunstância que proporciona maior praticidade, otimiza a logística administrativa e facilita o acesso e o transporte de materiais entre os espaços utilizados pela Secretaria.

O imóvel apresenta características que atendem plenamente às necessidades da Administração Pública, dispondo de acessibilidade, boas condições de conservação, segurança estrutural e espaço físico amplo, fatores indispensáveis para o adequado

desenvolvimento das atividades de armazenamento e logística da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Turismo.

A locação do referido imóvel justifica-se pela necessidade de disponibilizar um espaço exclusivo para funcionamento do depósito da Secretaria, destinado ao armazenamento organizado e seguro de gêneros alimentícios utilizados na merenda escolar, produtos de higiene e limpeza, materiais de expediente, materiais escolares, pneus, equipamentos e demais bens empregados no atendimento das unidades escolares da rede municipal de ensino e frota de veículos.

Atualmente, a estrutura física da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Turismo não dispõe de espaço suficiente e adequado para comportar esses materiais de forma organizada e segregada, conforme suas características e necessidades específicas de armazenamento. Essa limitação compromete a logística de distribuição, dificulta o controle de estoque, reduz a eficiência operacional e pode ocasionar riscos à conservação dos produtos, especialmente daqueles que exigem condições apropriadas de acondicionamento, como os gêneros alimentícios destinados à alimentação escolar.

Além disso, a utilização de um imóvel com dimensões compatíveis permitirá a separação dos materiais por categoria, proporcionando melhores condições de organização, identificação, controle de entrada e saída de estoque, preservação dos bens públicos e otimização dos processos de abastecimento das escolas municipais. Essa medida contribui para maior eficiência administrativa, melhor gestão dos recursos públicos e maior agilidade no atendimento das demandas das unidades escolares.

Dessa forma, a contratação mostra-se necessária e plenamente justificada, tendo em vista que o imóvel reúne as condições técnicas, estruturais e funcionais indispensáveis para atender ao interesse público, assegurando a adequada guarda, conservação e distribuição dos materiais utilizados pela Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Turismo, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e continuidade dos serviços públicos.

Diante desse contexto, considerando a localização estratégica do imóvel, sua adequação às necessidades da Secretaria e o fato de integrar um imóvel já parcialmente utilizado pela Administração Pública Municipal, conclui-se que a locação atende ao interesse público e representa a solução mais eficiente para a Administração.

Além disso, o valor da locação é compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, evidenciando a razoabilidade da contratação. Considerando que a Administração Pública Municipal não dispõe de imóvel próprio com características adequadas para atender à necessidade de armazenamento de materiais, justifica-se a contratação por meio de inexigibilidade de licitação, em razão da inviabilidade de competição decorrente das particularidades do imóvel e de sua adequação ao interesse público.

2.1. PROCEDIMENTO A SER REALIZADO PARA CONTRATAÇÃO DO OBJETO

A partir da definição de que a contratação do objeto supracitado atende a demanda exposta,

cumpre analisar de que modo o município irá realizá-la.

Acerca da possibilidade de realização de processo licitatório, sabe-se que a Constituição da República Federativa do Brasil, apesar de trazer a licitação como regra para as contratações da administração pública, em seu art. 37, inciso XXXI, autorizou o legislador infraconstitucional a prever situações em que a contratação poderia ou deveria ser realizada sem prévio processo licitatório.

Nesse cenário, os arts. 72 a 75 da Lei Federal n. 14.133/2021 trazem duas hipóteses de contratação diretas denominadas de dispensa de licitação – quando o certame em tese poderia ocorrer, mas o legislador autorizou a administração a não o realizar – e de inexigibilidade de licitação – quando, em razão da inviabilidade de competição, a licitação seria também inviável.

Exatamente por ser consequência única e direta da inviabilidade de competição, a contratação direta por inexigibilidade deve ser a primeira opção analisada quando iniciado o processo de contratação. Caso verificada a sua incidência, descartar-se-á as demais; caso viável a competição, analisar-se-á a possibilidade de dispensa e, não sendo adotada, far-se-á a licitação.

Assim, cumpre analisar primeiramente a eventual necessidade de caracterização de inexigibilidade de licitação, situação em que não é possível a realização de processo licitatório ante a inviabilidade de competição, extrai-se das lições de Hugo Sales[2]:

> [...] a inexigibilidade consiste em hipótese de contratação direta em que, por razões fáticas e/ou jurídicas, a realização de competição por intermédio de licitação (por qual de seus tipos – melhor técnica, menor preço, etc.) mostra-se impossível ou inidônea ao atendimento da demanda no caos concreto (de forma geral, "inviável").
> O rol de situações em que é possível a inexigibilidade de licitação é meramente exemplificativo e todas se subordinam ao *caput*. Independentemente de ser enquadrável em um dos incisos, a inexigibilidade demanda uma situação em que inviável a competição. Se há viabilidade de competir, seja por menor preço, seja por melhor técnica ou qualquer outro tipo de licitação, não há que se falar em inexigibilidade.

Mesmo que exemplificativas, destaca-se a hipótese prevista no inciso V do art. 74, em que a competição é inviável em razão da existência de fornecedor exclusivo para o objeto:

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
> [...]
> V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
> [...]
> § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:
> I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
> II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
> III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

O Plenário do TCU, através de seu Acórdão n. 555/2016, destacou que o primeiro passo nesse processo de inexigibilidade é definição das características mínimas necessárias para o objeto da contratação e, em seguida, a verificação se este mínimo objeto possui exclusividade em seu fornecimento:

> A fim de fundamentar a contratação por inexigibilidade de licitação, e de forma a se certificar da inexistência de produtos similares, seria necessário, antes, definir as características necessárias, mínimas, obrigatórias, indispensáveis para a garantia do cumprimento dos objetivos de negócio, sendo esse o primeiro passo a ser adotado para, só então, avaliar as soluções existentes no mercado, de forma a conduzir-se à licitação ou à contratação direta, conforme o resultado dessa avaliação.

Da mesma forma dispõe Joel de Menezes Niebuhr[3]:

> [...] a Administração deve definir, primeiramente, qual a característica por ela considerada determinante para atender à sua necessidade, tudo sob as luzes do interesse público. A inexigibilidade tem lugar se a pesquisa de mercado concluir que essa característica determinante para o interesse público é encontrada em apenas um objeto que seja comercializado apenas por uma pessoa. É essa a justificativa para a inexigibilidade de licitação.

A seguir, tendo-se definido o mínimo objeto, o art, 74, § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021 cita os requisitos a serem observados.

No presente caso, conforme exposto anteriormente, a demanda consiste na locação de uma sala destinada a atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Turismo, a qual será utilizada como depósito para o armazenamento de gêneros alimentícios destinados à merenda escolar, produtos de higiene e limpeza, materiais de expediente e escolares, pneus, equipamentos e demais materiais utilizados nas atividades da rede municipal de ensino.

Portanto, estando autorizado para tal, realizar-se-á a contratação direta pela inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021.

Os documentos necessários para a realização do processo de contratação direta encontram-se previstos no art. 72 do mesmo diploma legal.

Assim, a contratação do presente objeto será realizada através processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, observadas as disposições da Lei Federal n. 14.133/2021, em especial de seus arts. 72 a 74 e regulamento do município.

2.2. DISPENSA DE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E DEMAIS DOCUMENTOS FACULTADOS NO INCISO I DO ART. 72 DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021.

Prevê o art. 72, inciso I, da Lei Federal n. 14.133/2021 que o processo de contratação direta será instruído pelo documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo.

Nos termos do dispositivo citado, a obrigatoriedade recai somente sobre o documento de formalização de demanda, já devidamente acostado aos autos deste processo de contratação direta, devendo os demais documentos serem elaborados somente “se for o caso”.

Sobre as hipóteses de elaboração desses documentos, extrai-se da obra de Joel de Menezes Niebuhr:

> É de notar que o inciso I do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021 prescreve como necessário o documento de formalização de demanda e, na sequência, antes de se referir aos demais, ressalva que eles devem ser produzidos “conforme o caso”. No entanto, o inciso I do artigo 72 não esclarece em quais casos os demais documentos devem ou

não ser produzidos.
Sabe-se que, em regra. Projetos básico e executivo são utilizados em obras e serviços de engenharia e termo de referência é empregado para os demais objetos que não de engenharia, por efeito do que eles são excludentes – ou se têm projetos básico e executivo ou se tem termo de referência. Essa é a regra, que, contudo, é ressalvada pelo § 3º do artigo 18 da Lei nº 14.133/2021, cujo teor admite que a especificação de obras e serviço comuns de engenharia possa ser realizada por meio de "termo de referência ou em projeto básico, dispensada a elaboração de projetos".
Em que pese isso, estudo técnico preliminar e análise de riscos podem, em tese, ser produzidos em qualquer caso, para qualquer objeto e contratação. A redação do inciso I do artigo 72 dá a entender, sob essa perspectiva, que estudo técnico preliminar e análise de riscos podem ser dispensados em casos de contratação direta, que a Administração Pública goza de competência discricionária para decidir produzi-los ou não. Isso faz sentido, porque não seria proporcional exigir estudo técnico preliminar e análise de riscos para contratações de pequena envergadura, como acontece, por exemplo, nos casos das dispensas dos incisos I e II do artigo 75.[4]

Assim, considerando que o objeto da presente contratação é classificado como um serviço comum, a sua especificação é realizada de modo suficiente neste termo de referência, razão pela qual afasta-se a elaboração de projeto básico e de projeto executivo.

Quanto ao estudo técnico preliminar e a análise de riscos, tratando-se de contratação de pequena envergadura, inferior ao teto indicado pelo legislador para tal, em que os custos da realização de demasiadas burocracias muito ultrapassa os seus benefícios, em atenção ao princípio da proporcionalidade, cumpre dispensar a sua produção.

Assim, tratando-se de contratação por inexigibilidade de licitação de objeto de reduzido montante financeiro e baixa complexidade técnica, e não se tratando de obra ou serviço de engenharia, encontra-se devidamente justificada a dispensa da elaboração dos documentos.

3. DEFINIÇÃO DO OBJETO

3.1. OBJETO

O objeto deste processo compreende a realização de inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel, composto por uma sala destinada às atividades de apoio da Secretaria de Educação, Cultura e Turismo, de propriedade da Mitra Diocesana de Joaçaba, inscrita no CNPJ nº 83.226.506/0016-27. O imóvel está localizado na Rua Tamandaré, nº 117, Centro, Município de Lindóia do Sul, CEP 89735-000, registrado sob a matrícula nº 5.379.

3.2. NATUREZA

Os itens que constituem o objeto do presente processo são classificados como serviços contínuos de natureza comum.

3.3. QUANTITATIVOS

Os quantitativos foram mensurados conforme demanda do município, com uma estimativa para o prazo de vigência conforme abaixo demonstrado:

ITEM	QTD	UNIDADE	DESCRIÇÃO

1	60	Meses	Locação de uma sala de aproximadamente 39,32 m², dividida com parede em alvenaria. O imóvel deve ter medidor próprio de energia elétrica e de água, exclusivo para o imóvel a ser locado. O município transferirá a titularidade da conta para o nome do município.

3.4. PRAZO DO CONTRATO

O contrato resultante deste processo de contratação direta terá vigência de 60 meses, com eficácia a partir da assinatura, concomitante a publicação no PNCP, podendo ser prorrogado até o limite legal, conforme previsto nos art. 105 e 107 da Lei Federal n. 14.133/2021.

O valor do contrato será reajustado após o transcurso de 12 (doze) meses, contados da data do orçamento estimado utilizado pela Administração para definição do valor de referência, em conformidade com o art. 25, § 7º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O reajuste será calculado mediante aplicação 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 a contagem da periodicidade não poderá ser a data da assinatura do contrato, mas exclusivamente a data do orçamento estimativo ou, quando aplicável, a data de apresentação da proposta.

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.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A contratação visa atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Turismo, mediante a disponibilização de espaço físico adequado para o armazenamento de gêneros alimentícios destinados à merenda escolar, produtos de higiene e limpeza, materiais de expediente e escolares, pneus, equipamentos e demais materiais utilizados nas atividades da rede municipal de ensino.

A disponibilidade de um espaço apropriado para depósito é indispensável para assegurar a correta organização, conservação e controle dos materiais, contribuindo para a eficiência da gestão administrativa e para a continuidade dos serviços prestados pela Secretaria. Atualmente, a Administração Pública Municipal não dispõe de imóvel próprio com características adequadas para atender a essa finalidade.

O imóvel pretendido apresenta localização estratégica, situando-se em frente à sede da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Turismo, além de integrar edificação que já possui outras salas locadas pela Administração Pública Municipal. Essa condição proporciona maior praticidade na logística de transporte e armazenamento dos materiais, otimiza as rotinas administrativas e favorece o desempenho das atividades desenvolvidas pela Secretaria.

Diante desse cenário, a locação do imóvel mostra-se a solução mais adequada para atender à necessidade administrativa identificada, considerando a inexistência de espaço próprio disponível e a compatibilidade do imóvel com as características exigidas para a finalidade pretendida, garantindo maior eficiência na gestão dos recursos públicos e na execução das atividades da Secretaria.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Prevê o art. 72, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021 que, junto ao processo de contratação direta, deverá ser comprovado pelo contratado o preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária.

Ora, se em momento posterior à escolha do contratado deverá ser verificado o preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima, é requisito lógico que eles sejam requeridos e definidos em momento anterior à sua verificação, ou seja, no presente Termo de Referência.

Conforme apontado os tipos de habilitação encontram-se elencados no *caput* do art. 62 da Lei Federal n. 14.133/2021, dividindo-se em: I - jurídica; II - técnica; III - fiscal, social e trabalhista; IV - econômico-financeira.

Ocorre que, de modo geral, em vistas das particularidades da contratação direta, a doutrina já entende serem aplicadas integralmente à contratação direta somente as habilitações jurídica e fiscal, social e trabalhista.

No caso concreto, a baixa monta da contratação e a ausência de grande complexidade técnica dispensariam, por si só, a necessidade de aferição da habilitação econômico-financeira e técnica, respectivamente.

Exigir-se-á a comprovação, pelo contratado, de sua habilitação fiscal, social e trabalhista – a fim de garantir o cumprimento de suas obrigações com a coletividade –, nos termos dos incisos X, XI, XII, XIII e XIV do art. 68, da Lei Federal n. 14.133/2021.

Quanto ao cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, também será exigido do contratado.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Prevê o art. 72, inciso II, da Lei Federal n. 14.133/2021 que, junto ao processo de contratação direta, deverá ser realizada pesquisa de preços, como em processos licitatórios, para fins de estimativa do valor da contratação e que será utilizada, em documento posterior, para fins de justificativa do preço contratado.

No âmbito do município existe o regulamento, através do Decreto Municipal nº 4.072/2024, Art. 54 ao 70.

Cumpre destacar que esta estimativa de valor não configura uma seleção de menor preço, tampouco, necessariamente, um preço máximo que a administração pode arcar. Ao contrário, busca subsidiar, em momento seguinte a este Termo de Referência, a verificação se o preço daquele que já foi escolhido como contratado é compatível com o mercado.

Ressalta-se, ainda, que a compatibilidade com o praticado no mercado não significa ser necessariamente inferior, em valores absolutos, ao montante obtido na pesquisa de preços. Pede-se, na literalidade do art. 72, inciso VII, um preço justificado. Se o objetivo da contratação direta fosse a rigorosa busca do menor preço, não seria uma contratação direta, mas um pregão com o critério de julgamento de menor preço.

Tratando-se de contratação direta por inexigibilidade de licitação, foi verificado o preço praticado no mercado imobiliário e os imóveis disponíveis para locação na área central do município, além do contrato anteriormente firmado junto à administração pública. No entanto, constatou-se que parte do imóvel em questão já está sendo locado pela administração pública. A administração tem interesse em contratar outra parte do imóvel, sendo que a Mitra Diocesana apresentou proposta do espaço a ser locado no valor de R$ 735,00 (Setecentos e trinta e cinco reais) mensais.

Dessa forma, considerando as características do imóvel, sua localização, as condições de acessibilidade e adequação já existentes, a inexistência de outros imóveis disponíveis com características equivalentes e o valor proposto pela proprietária, conclui-se que a contratação apresenta-se como solução adequada e economicamente viável para o atendimento do interesse público.

Assim ilustrado, tratar do valor e quantitativos estimado para este processo, já expostos no corpo deste Termo de Referência conforme transcrito abaixo:

ITEM	QTD	UNIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL (12 MESES)	VALOR TOTAL (60 MESES)
1	60	Meses	Locação de uma sala de aproximadamente 39,32 m², dividida com parede em alvenaria. O imóvel deve ter medidor próprio de energia elétrica e de água, exclusivo para o imóvel a ser locado. O município transferirá a titularidade da conta para o nome do município.	R$ 735,00	R$ 8.820,00	R$ 44.100,00
VALOR TOTAL DO CONTRATO						**44.100,00**

Estimativa de valor anual a ser pago pelo contrato é de R$ 8.820,00 (oito mil, oitocentos e vinte reais) e, para 60 meses R$ 44.100,00 (Quarenta e quatro mil e cem reais).

O valor global estimado foi calculado com base no valor mensal inicialmente pactuado, não contemplando os reajustes anuais previstos contratualmente, os quais poderão alterar o valor efetivamente executado durante a vigência da contratação.

O valor da contratação encontra-se fundamentado na avaliação do imóvel e na pesquisa de preços realizada junto a contratações públicas similares e referências de mercado, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal nº 4.072/2024.

7. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Prevê o art. 72, inciso IV, da Lei Federal n. 14.133/2021 que o dispêndio financeiro resultante da contratação que se pretende realizar deve ser compatível com a previsão de recursos orçamentários da administração.

As despesas para a execução do objeto do presente Processo Administrativo Licitatório ocorrerão a conta de dotação orçamentária:

Entidade: PREFEITURA MUNICIPAL DE LINDÓIA DO SUL
ÓRGÃO: 04.000 SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO, CULTURA E TURISMO
04.001 – DIRETORIA DA EDUCAÇÃO
2.037 MAUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DO ENSINO FUNDAMENTAL
3.3.90.00.00.00.00.00 – APLICAÇÕES DIRETAS 1.500.1001.0001 – MDE - EDUCAÇÃO

8. FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

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 decorrente da necessidade de locação de imóvel cujas características de localização e instalações tornam necessária sua escolha.

A contratação fundamenta-se na hipótese prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece ser inexigível a licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que demonstrada a inviabilidade de competição e atendidos os requisitos legais aplicáveis.

A escolha do imóvel deverá observar os requisitos estabelecidos no § 5º do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente quanto:

*à avaliação prévia do imóvel, de seu estado de conservação e das condições de utilização;

*à certificação da inexistência de imóvel público disponível que atenda às necessidades da Administração;

*à demonstração da singularidade do imóvel e das vantagens que sua locação proporciona ao interesse público.

A verificação da vantajosidade da contratação será realizada mediante avaliação técnica do imóvel, considerando sua localização, condições estruturais, adequação a finalidade de utilização, estado de conservação, acessibilidade, funcionalidade do ambiente e atendimento às exigências previstas na legislação aplicável.

Também será realizada pesquisa de preços de mercado e avaliação imobiliária, observando os parâmetros estabelecidos no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 4.072/2024, com a finalidade de demonstrar a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local.

O valor da locação será considerado compatível e vantajoso para a Administração quando

estiver em conformidade com a avaliação técnica do imóvel e com os referenciais de mercado obtidos durante a instrução do processo administrativo, observando-se os princípios da economicidade, eficiência, razoabilidade e interesse público.

O valor proposto para a locação é compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliação realizada. Ressalta-se que a oferta de imóveis disponíveis para locação no Município é reduzida, em razão da elevada demanda por imóveis, impulsionada pelo crescimento da atividade econômica da região, pelo fluxo migratório de trabalhadores e pela proximidade com o município de Ipumirim, onde está instalada uma unidade frigorífica da JBS, fator que contribui significativamente para o aumento da procura por imóveis.

Nesse contexto, além da escassez de imóveis disponíveis, são ainda mais limitadas as opções que apresentam localização, acessibilidade, dimensões e condições físicas compatíveis com as necessidades da Administração Pública. O imóvel escolhido reúne essas características, dispondo de espaço adequado para a instalação de um depósito destinado ao armazenamento de gêneros alimentícios da merenda escolar, produtos de higiene e limpeza, materiais de expediente e escolares, pneus, equipamentos e demais materiais utilizados pela Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Turismo.

Dessa forma, considerando a realidade do mercado imobiliário local e as características específicas exigidas para a finalidade pretendida, conclui-se que o valor da locação é compatível com o mercado e que o imóvel selecionado representa a alternativa mais adequada para atender ao interesse público e às necessidades da Administração.

Assim, configura-se como suficiente para escolha do fornecedor a demonstração de exclusividade no fornecimento do objeto, de preenchimento de todos os requisitos previstos neste Termo de Referência necessários para a execução do objeto e de compatibilidade do preço contratado com o praticado no mercado.

9. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A LOCATÁRIA enviará à LOCADORA os documentos necessários para a formalização do contrato de locação, bem como indicará a data de início do contrato, com, pelo menos, dois dias de antecedência.

Cabe à LOCATÁRIA fornecer os documentos exigidos e cumprir com as condições estabelecidas no contrato de locação.

O imóvel locado deverá ser destinado exclusivamente ao depósito da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Turismo.

O imóvel deverá permanecer disponível para utilização exclusiva da secretaria durante toda a vigência contratual, garantindo condições adequadas de funcionamento e utilização durante toda a vigência contratual, cabendo ao locador a responsabilidade pelas manutenções estruturais

necessárias à preservação do imóvel, responsabilizando-se pelos reparos estruturais necessários à sua adequada utilização, quando decorrentes de desgaste natural, vícios construtivos ou defeitos preexistentes.

O locador deverá assegurar o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência do contrato, respondendo por eventuais vícios ou defeitos anteriores à contratação que possam comprometer sua utilização.

As despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, telefonia, internet, coleta de resíduos e demais despesas decorrentes da utilização do imóvel serão de responsabilidade da locatária, quando passíveis de individualização.

O locador deverá disponibilizar medidores próprios e individuais de energia elétrica e de água, exclusivos para a unidade locada, possibilitando a transferência da titularidade das respectivas contas para o Município.

O pagamento do IPTU e demais tributos incidentes sobre a propriedade do imóvel será de responsabilidade do locador, salvo disposição diversa expressamente prevista no contrato e admitida pela legislação aplicável.

As adaptações internas necessárias ao funcionamento das atividades da repartição pública serão de exclusiva responsabilidade da locatária, a quem caberá também o respectivo custeio.

As benfeitorias necessárias introduzidas pela locatária, ainda que não autorizadas previamente pelo locador, bem como as benfeitorias úteis, desde que expressamente autorizadas pelo locador, poderão ser indenizáveis, nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 8.245/1991 e do art. 578 do Código Civil, observada a prévia autorização da autoridade administrativa competente e a existência de disponibilidade orçamentária.

A eventual indenização das benfeitorias dependerá de avaliação técnica específica, podendo ocorrer mediante desconto mensal no valor do aluguel ou outra forma de compensação acordada entre as partes, observadas as disposições contratuais, a legislação aplicável e os princípios que regem a Administração Pública.

Não se aplica a subcontratação ao objeto da presente contratação, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel.

É vedada a cessão, transferência, sublocação ou qualquer forma de disponibilização do imóvel por terceiros sem prévia anuência da Administração Municipal e observância das disposições contratuais e legais aplicáveis.

9.1 Obrigações da CONTRATANTE

Utilizar o imóvel exclusivamente para funcionamento do depósito.

Efetuar o pagamento do aluguel nas condições e prazos estabelecidos no contrato.

Responsabilizar-se pelas despesas decorrentes do consumo de água, energia elétrica, telefonia, internet e demais serviços individualizados vinculados à utilização do imóvel.

Zelar pela conservação do imóvel e utilizá-lo de acordo com sua destinação.

Comunicar ao locador a ocorrência de defeitos, danos estruturais ou situações que demandem manutenção de responsabilidade deste.

Fiscalizar a execução contratual por meio de servidor formalmente designado.

Restituir o imóvel ao término da locação nas condições decorrentes do uso normal, ressalvado o desgaste natural pelo tempo de utilização.

9.2 Obrigações da CONTRATADA (LOCADOR)

Disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso e ocupação, observadas as características descritas neste Termo de Referência.

Garantir a posse e o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual.

Responder pelos vícios, defeitos ou problemas estruturais existentes no imóvel que comprometam sua utilização.

Realizar os reparos estruturais necessários à manutenção das condições de uso do imóvel, quando não decorrentes de mau uso por parte da Administração.

Manter durante toda a execução contratual as condições que legitimam a locação do imóvel, bem como a regularidade da propriedade ou posse do bem.

Comunicar previamente à Administração qualquer fato que possa interferir na utilização do imóvel ou na execução do contrato.

Permitir a realização de vistorias e inspeções pela Administração sempre que necessário para acompanhamento da execução contratual.

9.3 Recebimento do objeto

O atendimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência, bem como a adequação do imóvel às necessidades de funcionamento do depósito, será verificado por meio do laudo de avaliação e do laudo de vistoria elaborados durante a fase preparatória da contratação, previamente à homologação do procedimento e à assinatura do contrato.

Os laudos de avaliação e de vistoria deverão registrar as condições estruturais, de conservação, pintura, instalações, acessibilidade e demais aspectos relevantes do imóvel, servindo de base para a formalização da locação e para futuras verificações durante a execução contratual.

A emissão dos laudos e a assinatura do contrato não excluem a responsabilidade do locador pela manutenção das condições de uso do imóvel durante toda a vigência contratual, nem por vícios ocultos ou defeitos supervenientes, nos termos da legislação civil e da Lei Federal nº 14.133/2021.

10. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

Em conformidade com o art. 117 da Lei Federal n. 14.133/2021, deverá ser designado fiscal de contrato e representante da administração pública para acompanhamento e fiscalização da execução dos contratos celebrados, conforme requisitos estabelecidos no art. 7º do referido diploma legal.

Nos termos do art. 140 da Lei Federal n. 14.133/2021, o objeto do contrato será recebido, provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, verificando se a

publicação cumpriu as exigências de caráter técnico descritas neste Termo de Referência; e, definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante verificação de atendimento das exigências contratuais.

Durante a execução do objeto do contrato fica reservado ao município autonomia para dirimir e decidir todos e quaisquer casos ou dúvidas que venham a surgir e/ou fugir da rotina, ou que não tenham sido previstos no Termo de Referência, ou, ainda, nas disposições do Contrato.

O município efetuará a fiscalização e o acompanhamento da execução do objeto do contrato, podendo, a qualquer tempo, exigir que forneça os elementos necessários ao esclarecimento de quaisquer dúvidas relativas ao contrato. A fiscalização efetuada não exclui nem reduz as responsabilidades da contratada perante o contratante e/ou terceiros.

A contratada deverá acatar a fiscalização do município quanto ao acompanhamento do cumprimento das obrigações pactuadas, prestando-lhe todos os esclarecimentos solicitados, bem como atendendo a todas às solicitações de informações.

Qualquer comunicação ou notificação do contratante à contratada deverá merecer resposta conclusiva e por escrito no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados do seu recebimento, submetendo-se, a contratada, às sanções e penalidades cabíveis, caso tal determinação não seja cumprida.

11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

11.1. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO

Em razão de configurar-se como serviço de natureza comum, sem grande complexidade técnica, a medição deverá ser realizada pela simples verificação de cumprimento pela contratada das obrigações previstas neste Termo de Referência e no Contrato a ser elaborado, se houve a prestação do serviço objeto do contrato.

11.2. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

O pagamento pela prestação do serviço, objeto da presente contratação direta, deverá ser feito pela Administração em favor do contratado mediante a boleto ou transferência bancária em conta-corrente de titularidade do contratado, até o dia 10 (dez) do mês subsequente da locação, atestada por servidor responsável.

O número do CNPJ/CPF (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/ Cadastro de Pessoa Física) deverá ser aquele fornecido na habilitação.

Nenhum pagamento será efetuado ao contratado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira ou técnica que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços a correção monetária.

Lindóia do Sul, 24 de agosto de 2026.

MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL
ESTADO DE SANTA CATARINA

Documento assinado digitalmente
gov.br
MARCIANE AGUSTINI
Data: 24/08/2026 16:04:46-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Marciane Agustini

Analista Pedagógico