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 sede do Conselho Tutelar do Município de Lindóia do Sul, em imóvel que apresente características de localização, acessibilidade, dimensão e estrutura compatíveis com as necessidades de atendimento, acolhimento e desenvolvimento das atividades desempenhadas pelo órgão, 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 localização e instalações tornam necessária sua escolha, considerando a necessidade de manutenção da sede do Conselho Tutelar em espaço adequado ao atendimento de crianças, adolescentes e famílias, observadas as exigências previstas na Lei Federal nº 8.069/1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente), na Resolução nº 170/2014 do Conselho Nacional dos Direitos da Criança e do Adolescente e na legislação municipal aplicável.

1.3.3. O imóvel deverá possuir condições adequadas para o funcionamento exclusivo do Conselho Tutelar, contemplando espaços destinados ao atendimento ao público, atendimento reservado dos casos, atividades administrativas e atuação dos Conselheiros Tutelares, garantindo privacidade, sigilo, acessibilidade e acolhimento digno aos usuários do serviço.

1.3.4. Considerando a inexistência de imóvel público disponível que atenda integralmente às necessidades estruturais e locacionais do Conselho Tutelar, bem como a inviabilidade de competição em razão das características específicas do imóvel pretendido, a contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que dispõe:

> "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."

1.3.5. A contratação terá vigência inicial de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogada nos termos da legislação vigente, desde que demonstrada a manutenção da vantajosidade para a Administração Pública e o atendimento do interesse público.

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO A SER CONTRATADO

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL (12 MESES)	VALOR CONTRATO (60 MESES)
01	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede do Conselho Tutelar do Município de Lindóia do Sul/SC, localizado em área urbana de fácil acesso à população, com estrutura adequada para atendimento ao público, atividades administrativas e atuação dos Conselheiros Tutelares, em conformidade com a Lei Federal nº 8.069/1990, Resolução CONANDA nº 170/2014 e demais normas aplicáveis.	1.500,00	18.000,00	90.000,00

2.1. Condições gerais da locação

2.1.1. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede do Conselho Tutelar do Município de Lindóia do Sul/SC, visando garantir espaço adequado para a execução das atividades de proteção, promoção e defesa dos direitos da criança e do adolescente.

2.1.1.1. O imóvel objeto da presente locação pertence à **Sra. Clarice Silvestri Wickert** e ao **Sr. Ivanir Wickert**, proprietários regularmente identificados no processo administrativo e que figurarão como locadores da presente contratação.

2.1.2. O imóvel deverá estar localizado em área urbana do Município, em local de fácil acesso à população, permitindo o adequado atendimento aos usuários e o pleno desempenho das atribuições legais do Conselho Tutelar.

2.1.3. O imóvel deverá possuir área e estrutura compatíveis com as necessidades do serviço, contemplando ambientes destinados ao atendimento ao público, realização de atendimentos reservados, atividades administrativas, utilização pelos Conselheiros Tutelares e instalações sanitárias em condições adequadas de uso.

2.1.4. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de acessibilidade, iluminação, ventilação, higiene, segurança e conservação, atendendo às normas vigentes aplicáveis à utilização do espaço para atendimento ao público.

2.1.5. O imóvel será destinado exclusivamente ao funcionamento do Conselho Tutelar, não sendo admitido compartilhamento dos espaços de atendimento com outras atividades incompatíveis com a natureza do serviço prestado.

2.1.6. O imóvel deverá ser disponibilizado em perfeitas condições de uso, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, aptas à ocupação imediata pela Administração Municipal.

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

2.1.8. Permanecerão sob responsabilidade do locador as manutenções estruturais, correções decorrentes de vícios construtivos e demais reparos que não sejam resultantes do uso normal do imóvel pela Administração Municipal.

2.1.9. Durante toda a vigência contratual, o imóvel deverá permanecer em condições adequadas de utilização, garantindo a continuidade e a qualidade dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar.

2.1.10. O imóvel deverá atender às disposições da Lei Federal nº 8.069/1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente), da Resolução CONANDA nº 170/2014, da Lei Complementar Municipal nº 358/2023 e demais normas aplicáveis.

2.2. Valor da Contratação

2.2.1. O valor mensal da locação será de **R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)**.

2.2.2. O valor anual da contratação corresponderá a **R$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**.

2.2.3. Considerando o prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, o valor global estimado da contratação será de **R$ 90.000,00 (noventa mil reais)**.

2.2.3.1. 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.

2.2.4. 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.

2.2.5. O valor da locação será reajustado anualmente, após decorridos 12 (doze) meses da data da proposta ou do orçamento que serviu de base para a contratação, mediante aplicação da variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro índice oficial que vier a substituí-lo, observadas as normas legais e regulamentares vigentes no Município.

2.2.6. Independentemente do reajuste anual, a Administração poderá promover avaliação do valor locatício durante a vigência contratual, especialmente nas hipóteses de prorrogação, visando verificar a compatibilidade do preço contratado com os valores praticados no mercado imobiliário local, podendo ser promovida negociação para adequação dos valores, observada a legislação vigente.

2.3. Natureza do Objeto

Comum (X) Especial ( )

Trata-se de serviço comum de natureza contínua, destinado a garantir a manutenção das atividades permanentes e essenciais desenvolvidas pelo Conselho Tutelar do Município de Lindóia do Sul/SC.

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade de manutenção de espaço físico adequado para o funcionamento da sede do Conselho Tutelar do Município de Lindóia do Sul, garantindo a continuidade dos serviços prestados à população e o pleno exercício das atribuições previstas na Lei Federal nº 8.069/1990 – Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA).

3.2. O Conselho Tutelar é órgão permanente e autônomo, encarregado pela sociedade de zelar pelo cumprimento dos direitos da criança e do adolescente, nos termos do art. 131 do Estatuto da Criança e do Adolescente, cabendo ao Município assegurar condições adequadas para seu funcionamento.

3.3. A legislação federal e as normativas do Conselho Nacional dos Direitos da Criança e do Adolescente estabelecem que o Município deve disponibilizar estrutura física adequada ao funcionamento do Conselho Tutelar, garantindo espaço compatível com as atividades desenvolvidas, atendimento digno à população e preservação do sigilo das informações tratadas pelo órgão.

3.4. Conforme previsto na Resolução CONANDA nº 170/2014, a sede do Conselho Tutelar deve estar localizada em local de fácil acesso à população e possuir espaços destinados ao atendimento ao público, atendimento reservado dos casos, atividades administrativas e atuação dos Conselheiros Tutelares, assegurando condições adequadas para o desempenho de suas atribuições.

3.5. Atualmente, o Conselho Tutelar já se encontra instalado em imóvel locado pela Administração Municipal, cuja utilização tem possibilitado a adequada execução das atividades desenvolvidas pelo órgão. Contudo, o contrato vigente encontra-se próximo do encerramento, tornando

necessária a formalização de nova contratação para garantir a continuidade dos serviços sem interrupções.

3.6. A manutenção da sede em imóvel com características compatíveis com as necessidades do Conselho Tutelar é fundamental para assegurar a proteção integral das crianças e adolescentes, possibilitando a realização de atendimentos individualizados, reuniões, orientações, encaminhamentos e demais procedimentos inerentes à atuação do órgão.

3.7. Além da necessidade de espaço físico adequado, a localização do imóvel constitui fator relevante para a prestação dos serviços, devendo estar situada em área urbana de fácil acesso à população e à rede municipal de atendimento, favorecendo a integração com os demais órgãos responsáveis pela proteção dos direitos das crianças e adolescentes.

3.8. Em atendimento ao disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, a locação de imóvel poderá ser realizada por inexigibilidade de licitação quando suas características de localização e instalações tornarem necessária sua escolha, situação que deverá ser devidamente demonstrada no processo administrativo mediante avaliação técnica e justificativa da singularidade do imóvel selecionado.

3.9. Ainda nos termos do art. 74, §5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, a contratação será precedida de avaliação prévia do imóvel, análise de seu estado de conservação, verificação da inexistência de imóvel público disponível que atenda à necessidade administrativa e justificativa que demonstre a vantagem da contratação para a Administração Pública.

3.9.1. O imóvel selecionado para a presente contratação é de propriedade da Sra. Clarice Silvestri Wickert e do Sr. Ivanir Wickert, os quais figurarão como locadores no respectivo contrato administrativo. A escolha do imóvel decorre da comprovação de que suas características de localização, estrutura física, acessibilidade e adequação ao funcionamento do Conselho Tutelar atendem às necessidades da Administração, conforme avaliação técnica e documentos que integram o processo administrativo.

3.10. A contratação também encontra respaldo na Lei Complementar Municipal nº 358/2023, que atribui ao Município a responsabilidade de fornecer ao Conselho Tutelar os meios necessários ao seu adequado funcionamento, incluindo espaço físico, mobiliário, equipamentos e demais condições indispensáveis ao desempenho de suas atividades.

3.11. A locação pretendida visa assegurar ambiente adequado para acolhimento de crianças, adolescentes e famílias, preservando a privacidade dos atendimentos e proporcionando melhores condições de trabalho aos Conselheiros Tutelares e servidores vinculados ao órgão.

3.12. Dessa forma, a contratação tem como objetivo garantir a continuidade dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar, assegurar o cumprimento das exigências legais e normativas aplicáveis, oferecer estrutura adequada para o atendimento da população e fortalecer a rede

municipal de proteção dos direitos da criança e do adolescente, em observância ao interesse público e aos princípios da Administração Pública.

4. SECRETARIA REQUISITANTE

4.1. A presente contratação será destinada ao atendimento das necessidades do Gabinete.

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

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. A verificação da vantajosidade da contratação será realizada mediante avaliação técnica do imóvel, considerando sua localização, condições estruturais, adequação aos serviços desenvolvidos pelo Conselho Tutelar, estado de conservação, acessibilidade, funcionalidade dos ambientes e atendimento às exigências previstas na legislação aplicável.

5.5. 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.

5.6. 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.

5.7. A escolha do imóvel deverá considerar, ainda, sua aptidão para funcionamento da sede do Conselho Tutelar, especialmente quanto à localização de fácil acesso à população, disponibilidade de espaços adequados para atendimento reservado, atividades administrativas e atuação dos Conselheiros Tutelares, em conformidade com a Lei Federal nº 8.069/1990, a Resolução nº 170/2014 do Conselho Nacional dos Direitos da Criança e do Adolescente e a Lei Complementar Municipal nº 358/2023.

6. CONDIÇÕES ESPECIAIS DE HABILITAÇÃO E CONTRATAÇÃO

6.1.1. Considerando que a presente contratação será realizada por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, deverá o locador comprovar sua capacidade jurídica para contratar com a Administração Pública, bem como a regularidade da propriedade ou posse legítima do imóvel objeto da contratação.

6.1.2. O proprietário do imóvel deverá apresentar os seguintes documentos:

I – Documento oficial de identificação com foto e CPF, quando pessoa física;

II – Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, e documento de eleição ou designação dos administradores, quando pessoa jurídica;

III – Certidão atualizada da matrícula do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade ou a posse legítima do bem;

IV – Certidão negativa de débitos municipais incidentes sobre o imóvel, quando aplicável;

V – Comprovante de endereço do proprietário;

VI – Certidão de regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, quando exigível;

VII – Certidão de Regularidade do FGTS e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, quando o locador for pessoa jurídica;

VIII – Declaração de que não emprega menores em condições vedadas pela Constituição Federal, quando aplicável;

IX – Demais documentos necessários à comprovação das condições de habilitação previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, quando cabíveis à natureza do locador.

6.1.3. A Administração poderá realizar consultas eletrônicas junto aos órgãos competentes para verificar a autenticidade, validade e regularidade da documentação apresentada, nos termos da legislação vigente.

6.2. Condições Especiais de Contratação

6.2.1. O imóvel locado deverá ser destinado exclusivamente ao funcionamento da sede do Conselho Tutelar do Município de Lindóia do Sul/SC.

6.2.2. O imóvel deverá possuir características compatíveis com as necessidades do serviço público, especialmente quanto à localização, acessibilidade, segurança, privacidade dos atendimentos e condições adequadas de uso.

6.2.3. O imóvel deverá permanecer em condições adequadas de habitabilidade e utilização durante toda a vigência contratual, cabendo ao locador a responsabilidade pelas manutenções estruturais necessárias à preservação do imóvel.

6.2.4. 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.

6.2.5. 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.

6.2.5.1. 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.

6.2.5.2. 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.

6.2.6. O imóvel deverá atender às exigências estabelecidas na Lei Federal nº 8.069/1990 – Estatuto da Criança e do Adolescente, na Resolução CONANDA nº 170/2014, na Lei Complementar Municipal nº 358/2023 e demais normas aplicáveis ao funcionamento do Conselho Tutelar.

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

6.2.8. 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.

6.2.9. 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.

6.3. Da Subcontratação

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

6.3.2. 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.

7. EXECUÇÃO DO OBJETO E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

7.1.1. O objeto consiste na locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede do Conselho Tutelar do Município de Lindóia do Sul/SC, em conformidade com as condições estabelecidas neste Termo de Referência, na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Federal nº 8.069/1990 – Estatuto da Criança e do Adolescente, na Resolução CONANDA nº 170/2014 e demais normas aplicáveis.

7.1.2. O imóvel deverá permanecer disponível para utilização exclusiva do Conselho Tutelar durante toda a vigência contratual, garantindo condições adequadas de funcionamento, atendimento ao público e desenvolvimento das atividades administrativas do órgão.

7.1.3. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de segurança, higiene, ventilação, iluminação, acessibilidade e conservação, compatíveis com a natureza dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar.

7.1.4. A entrega do imóvel à Administração deverá ocorrer após a emissão do laudo de avaliação e do laudo de vistoria, elaborados durante a fase preparatória da contratação, os quais atestarão o atendimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência, bem como descreverão o estado de conservação do imóvel e de suas instalações.

7.1.5. Durante toda a vigência contratual, o locador deverá assegurar o uso pacífico do imóvel, responsabilizando-se pelos reparos estruturais necessários à sua adequada utilização, quando decorrentes de desgaste natural, vícios construtivos ou defeitos preexistentes.

7.1.6. O imóvel deverá atender às necessidades de funcionamento do Conselho Tutelar, especialmente quanto à existência de ambientes destinados ao atendimento ao público, atendimento reservado dos casos, atividades administrativas e espaço de trabalho para os Conselheiros Tutelares.

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

7.1.8. O imóvel deverá possuir 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.

7.1.9. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas previamente pela LOCADORA, bem como as benfeitorias úteis, desde que expressamente autorizadas, 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.

7.1.10. A eventual indenização das benfeitorias dependerá de avaliação técnica específica, podendo ocorrer mediante desconto mensal no valor do aluguel ou outra forma de compensação ajustada entre as partes, observadas as normas aplicáveis à Administração Pública.

7.2. Obrigações da CONTRATANTE

7.2.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para funcionamento da sede do Conselho Tutelar.

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

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

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

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

7.2.6. Fiscalizar a execução contratual por meio de servidor formalmente designado.

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

7.3. Obrigações da CONTRATADA (LOCADOR)

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

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

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

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

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

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

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

7.4. Recebimento do objeto

7.4.1. O atendimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência, bem como a adequação do imóvel às necessidades de funcionamento do Conselho Tutelar, 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.

7.4.2. 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.

7.4.3. 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.

8. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

8.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução contratual consistem na verificação do cumprimento das obrigações assumidas pelas partes, das condições de utilização do imóvel locado e da observância das disposições previstas neste Termo de Referência e no futuro instrumento contratual, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.2. A fiscalização da execução contratual será realizada por representante da Administração especialmente designado, observando-se, dentre outros aspectos, a manutenção das condições de uso do imóvel, o cumprimento das obrigações do locador e a adequação do imóvel às finalidades para as quais foi contratado.

8.3. No caso de controvérsia acerca do cumprimento das obrigações contratuais, deverá ser observado o disposto no art. 143 da Lei Federal nº 14.133/2021, promovendo-se a comunicação formal entre as partes para adoção das providências cabíveis.

8.4. As comunicações entre a Administração e o locador deverão ocorrer preferencialmente por escrito, admitindo-se a utilização 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 para regularização de falhas, defeitos, irregularidades ou situações que comprometam a adequada utilização do imóvel, conforme disposto no art. 117, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.6. O fiscal do contrato deverá comunicar à autoridade competente, em tempo hábil, quaisquer situações que demandem providências ou decisões que ultrapassem sua esfera de atuação.

8.7. A Administração poderá solicitar ao locador esclarecimentos, documentos ou providências necessárias ao fiel cumprimento das obrigações contratuais, sempre que constatada situação que justifique tal medida.

8.8. O locador será responsável pela manutenção das condições estruturais do imóvel e pela correção de vícios, defeitos ou problemas que comprometam sua utilização, observadas as disposições da legislação civil e as cláusulas contratuais.

8.9. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas poderá ensejar a aplicação das penalidades cabíveis e, quando for o caso, a rescisão contratual, observados os arts. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.10. Fica designado como fiscal do contrato o servidor **Joice Salete Cason**, responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual.

8.11. Fica designado como fiscal substituto do contrato o servidor **Marciano Canton,** que atuará nos impedimentos e afastamentos do fiscal titular.

8.12. Fica designado como gestor do contrato o servidor **Ligia Rossini Gonçalves Rigo,** responsável pela gestão contratual, nos termos da legislação vigente.

8.13. A Administração Municipal poderá realizar vistorias periódicas no imóvel durante toda a vigência contratual, com a finalidade de verificar a manutenção das condições que justificaram a contratação, podendo solicitar ao locador a adoção das providências necessárias para correção de irregularidades eventualmente constatadas.

9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

9.1. O presente objeto possui natureza contínua, considerando a necessidade permanente de disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento da sede do Conselho Tutelar do Município de Lindóia do Sul/SC, órgão responsável pela proteção e garantia dos direitos da criança e do adolescente.

(**X**) SIM ( ) NÃO

9.2. A contratação será formalizada por meio de contrato administrativo de locação de imóvel, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, não se aplicando o Sistema de Registro de Preços em razão da natureza específica e individualizada do objeto.

9.3. O prazo inicial de vigência do contrato será de 05 (cinco) anos, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente enquanto demonstrada a manutenção da

necessidade administrativa, da vantajosidade da contratação e da disponibilidade orçamentária, observadas as disposições dos arts. 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.4. Nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, o contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, desde que demonstrados a manutenção da necessidade da contratação, a vantajosidade para a Administração Pública e a disponibilidade orçamentária, mediante formalização do respectivo termo aditivo.

9.5. A permanência da contratação estará condicionada à manutenção das condições que justificaram a escolha do imóvel, especialmente quanto à adequação de sua localização, instalações, condições de uso e atendimento das necessidades do Conselho Tutelar.

9.6. Eventual prorrogação contratual deverá ser precedida de manifestação técnica da fiscalização e da gestão do contrato, bem como da verificação da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, observando-se os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

9.7. O contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, bem como nos casos de descumprimento das obrigações contratuais por qualquer das partes ou superveniência de interesse público devidamente justificado.

10. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO E RESPONSÁVEL:

10.1. O valor mensal estimado da locação será definido com base em avaliação prévia do imóvel e pesquisa de preços de mercado, observando-se os critérios estabelecidos no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, no art. 74, inciso V e § 5º da mesma Lei, bem como no Decreto Municipal nº 4.072/2024.

10.1.1. Considerando o prazo inicial de vigência contratual de 05 (cinco) anos, o valor global estimado da contratação corresponderá ao valor mensal da locação multiplicado pelo período de 60 (sessenta) meses, conforme orçamento e avaliação imobiliária que integrarão o processo administrativo.

10.1.2. O valor estimado da contratação será fundamentado em laudo de avaliação do imóvel e demais documentos que demonstrem a compatibilidade do preço proposto com os valores praticados no mercado imobiliário local, em atendimento ao disposto no art. 74, § 5º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

10.1.3. A avaliação deverá considerar, entre outros aspectos, a localização do imóvel, área construída, estado de conservação, características das instalações, adequação ao funcionamento do Conselho Tutelar, acessibilidade, custos de eventuais adaptações e demais elementos que influenciem na formação do valor locatício.

10.1.4. O valor estimado possui caráter preliminar e poderá sofrer alterações após a conclusão da avaliação imobiliária, da pesquisa de mercado e da negociação com o proprietário do imóvel, observadas as disposições legais aplicáveis.

10.1.5. A pesquisa de preços, a avaliação do imóvel e a consolidação do valor estimado da contratação serão formalizadas em documentos próprios que integrarão o processo administrativo.

10.1.6. Fica designado como responsável pela realização da pesquisa de preços e instrução processual o(a) servidor(a): Giovana Andreza de Oliveira.

11. DA FORMA DE PAGAMENTO

11.1. O pagamento do valor mensal da locação será realizado pela Administração Municipal mediante depósito ou transferência bancária em conta de titularidade do locador, após a devida liquidação da despesa e observadas as disposições contratuais.

11.2. O processamento do pagamento será realizado pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças, mediante instrução regular do processo de despesa e observância dos procedimentos administrativos adotados pelo Município.

11.3. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, após a comprovação da regular disponibilização do imóvel à Administração, observados os trâmites administrativos, financeiros e orçamentários do Município.

11.4. O fiscal do contrato acompanhará a execução contratual e comunicará à Administração eventuais irregularidades que possam comprometer a utilização do imóvel ou o cumprimento das obrigações contratuais pelo locador, adotando as providências cabíveis nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

11.5. Verificada qualquer irregularidade que comprometa a utilização do imóvel ou o cumprimento das obrigações contratuais pelo locador, o pagamento poderá ser suspenso até a regularização da situação, sem prejuízo das demais medidas administrativas cabíveis.

11.6. Os pagamentos observarão a ordem cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, nos termos do art. 141 da Lei Federal nº 14.133/2021.

11.7. Incidirão as retenções tributárias legalmente exigíveis sobre os pagamentos efetuados, quando aplicáveis.

11.8. O pagamento da locação não exime o locador da responsabilidade pela manutenção das condições que justificaram a contratação, especialmente quanto à conservação estrutural do imóvel, ao uso pacífico do bem e ao cumprimento das demais obrigações previstas no contrato e na legislação vigente.

12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Nos termos do art. 72, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, a presente contratação deverá estar compatível com a previsão de recursos orçamentários da Administração Municipal, devidamente consignados na Lei Orçamentária Anual vigente.

12.2. As despesas decorrentes da locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede do Conselho Tutelar do Município de Lindóia do Sul/SC correrão por conta de dotação orçamentária própria da Secretaria Municipal de Administração e Finanças, observadas as previsões constantes nos respectivos exercícios financeiros durante a vigência contratual.

12.3. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta dos recursos consignados no orçamento municipal, observada a seguinte classificação orçamentária:

03.000 - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
03.001 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
2.034 - MANUT. DO CONSELHO TUTELAR
8 - 3.3.90.00.00.00.00.00 - APLICAÇÕES DIRETAS 1.500.0000.0104 - RECURSOS ORDINÁRIOS

Parágrafo único. Em razão da vigência plurianual da contratação, as despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias próprias consignadas nos respectivos orçamentos anuais, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis à gestão orçamentária e financeira da Administração Pública.

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 assumo de forma solidária a responsabilidade.

Elaborado em: 07 de agosto de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
GIOVANA ANDREZA DE OLIVEIRA
Data: 07/08/2026 11:06:46-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

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