



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1 OBJETO

#### 1.1 Descrição sintética do objeto:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM APROXIMADAMENTE 80 M<sup>2</sup> LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BELMONTE-SC, DESTINADO A ATENDER OS SERVIÇOS E ATIVIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO DO MUNICÍPIO DE BELMONTE-SC.

### 2 JUSTIFICATIVA DA AQUISIÇÃO

2.1 A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do município de Belmonte-SC, dispõe de vários materiais bem como, enxadas, vassouras, ferramentas, dentre outros materiais que o setor utiliza para as manutenções necessárias tanto para o setor de urbanismo do município quanto aos outros setores que necessitam de tais materiais conforme a necessidade de uso. É importante ressaltar que o município não dispõe de imóveis para poder resguardar os materiais, já acontecendo casos de furtos quanto a esses materiais, sendo assim fundamental um local adequado para a alocação dos materiais, resguardando assim o bem público.

Diante disso, surgiu-se a necessidade de alugar um imóvel que atenda às demandas da administração, considerando a escassa oferta de imóveis adequados no município, havendo apenas algumas opções que realmente atendam às necessidades específicas da administração municipal.

### 3 MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

#### 3.1 Forma de entrega:

(x) Locação de imóvel pelo período de 12 meses

#### 3.2 Prazo de Entrega:

3.2.1 O início das prestações dos serviços se em dará a partir da Solicitação de Fornecimento, assinatura de contrato ou documento equivalente.

#### 3.3 Local de Entrega dos serviços

3.3.1 Prefeitura Municipal de Belmonte/SC.

### 4 REAJUSTAMENTO DE PREÇOS

4.1 Não haverá reajustamento de preços.

### 5 VALOR ESTIMADO

5.1 O valor máximo estimado será de R\$ 9.000,00 (nove mil reais).

### 6 DA PESQUISA DE PREÇOS

6.1 O valor a ser contratado esta compatível com os valores de mercado de aluguel, decorrente de uma pesquisa realizada entre outros imóveis localizados no município. Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada no valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por mês, totalizando 12 meses de locação ficando-se assim no valor total de R\$9.000,00 (nove mil reais)



levando-se em consideração a proposta ofertada em comparação com outros valores de aluguéis no município.

## 7 ORÇAMENTO ESTIMATIVO

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM APROXIMADAMENTE 80 M <sup>2</sup> LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BELMONTE-SC, DESTINADO A ATENDER OS SERVIÇOS E ATIVIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO DO MUNICÍPIO DE BELMONTE-SC (sem inclusão de água e luz).	12 MESES	R\$750,00	R\$9.000,00

## 8 CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

8.1. O valor total contratado é R\$ 9.000,00 (nove mil reais), a serem pagos em 12 parcelas, ficando-se assim R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por mês, conforme a emissão da Autorização de Fornecimento;

8.2. Em caso de irregularidades na emissão do documento fiscal, o prazo de pagamento será contado a partir da regularização do mesmo;

8.3. O aluguel mensal deve ser pago até o décimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel;

8.4. Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, apresentando o respectivo memorial de cálculo do reajuste.

## 9 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

9.1. Por tratar-se de Dispensa de Licitação conforme estabelece Art: Art. 75. É dispensável a licitação:

**II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras;**

9.2. A solução como um todo, busca atender à necessidade do Município em fornecer um espaço apropriado e seguro para armazenar equipamentos, ferramentas e outros itens, protegendo assim o patrimônio público.

## 10 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

10.1. Os bens/serviços do presente processo têm natureza de bens/serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.



- 10.2. O local deve possuir as características listadas a seguir:
- 10.3. Localização com fácil acesso aos usuários.
- 10.4. Proximidade aos demais prédios públicos municipais;
- 10.5. Espaço amplo, para possibilitar o armazenamento dos equipamentos, ferramentas e afins.

## **11 5. EXECUÇÃO DO OBJETO**

11.5.1 **Vigência:** O prazo de vigência da contratação é de 09 meses contados da assinatura do contrato.

11.5.2. **Prazo de entrega/execução:** A entrega do referido imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

11.5.3 **Local, horário e endereço de entrega:** Localização do imóvel

## **12 GESTÃO DO CONTRATO**

### **12.1. Das Obrigações da Contratada:**

12.1.1. – Caberá ao Locador:

12.1.1.1. O locador deverá efetuar as manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato);

12.1.1.2. O locador deverá entregar o bem imóvel em perfeitas condições de uso;

12.1.1.3. Providenciar imediata correção das deficiências apresentadas pelo locatário e/ou terceiros, provocados por ineficiência ou irregularidade cometidas por seus funcionários, convenientes ou prepostos, envolvidos na execução do contrato;

12.1.1.4. Arcar com eventuais prejuízos causados ao locatário e/ou terceiros, provocados por ineficiência ou irregularidade cometidas por seus empregados, convenientes ou pressupostos, envolvidos na execução do Contrato;

12.1.1.5. O locador será responsável por todos os encargos trabalhistas, securitários e previdenciários de seus empregados diretos e indiretos, utilizados na execução deste contrato, como também os resultantes de sentença judicial que concerne ao locatário, ao pagamento de qualquer título em processos movidos;

12.1.1.6. Recolher as taxas de IPTU e C O L I X incidentes sobre o imóvel;

12.1.1.7. Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

12.1.1.8. O locador deverá autorizar a locatária a realizar, por sua própria iniciativa, a expansão das redes de dados, voz elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos;

### **Das obrigações da contratante:**

12.2.1. Caberá ao Locatário:

12.2.2. Comunicar imediatamente o LOCADOR as irregularidades manifestadas na execução do contrato, informando, após, ao LOCATÁRIO tal providência;

12.2.3. Fiscalizar a execução do contrato, informando ao LOCADOR para fins de supervisão;

12.2.4. Efetuar pagamento ao LOCADOR de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas no contrato.



12.2.5. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

12.2.6. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

a. De benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificadas, houver se recusado a realizá-las;

b. De benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam, desde que previamente autorizada.

c. Nomear fiscal responsável pelo contrato.

### **12.3. Das sanções contratuais:**

12.3.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme o disposto no artigo 115 da Lei 14133/21. 6.3.2. Ficam assegurados os direitos da Administração, em caso de rescisão.

## **14 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

14.1. A contratação da locação de imóvel situado na Rua Santos Dumont, Bairro Centro, S/N, Cidade de Belmonte-SC., será através de Dispensa de licitação, prezando a legalidade, a qualidade do serviço, e a necessidade pública a ser atendida;

14.2. O locatário deverá promover todos os atos alusivos ao objeto contratado;

14.3. O contratado compromete-se a aceitar alterações unilaterais nos termos do Art. 125 da Lei 14.133/21;

## **15 DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.**

15.1. As despesas provenientes da contratação do objeto do presente Termo correrão por conta da seguinte dotação orçamentária do exercício de 2025:

ÓRGÃO: 007- Secretaria Municipal de Transportes, Obras e Serviços

UNIDADE: 002 - Obras, Urbanismo, Infraestrutura e Serviços Gerais

FUNCIONAL PROGRAMÁTICA: 15.452.0009.2.024 - Manutenção dos Serviços Urbanos

NATUREZA DA DESPESA: 86 - 3.3.90.00.00.00.00 - Aplicações Diretas

FONTES DE RECURSOS: 1.500.0000.0000 - recursos não vinculados de impostos

## **16 ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO**

### **16.1 Gestor:**

Nome completo:	JOÃO BIENOR MACHADO	Nº Matrícula:	da	1303/01	Cargo:	SECRETÁRIO DE TRANSPORTES, OBRAS E ESTRADAS VICINAIS
----------------	---------------------	---------------	----	---------	--------	--

### **16.2. Fiscal:**



## **17 UNIDADE RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA**

17.1 Secretaria Municipal de Administração

## **18 DO CONTRATO/INSTRUMENTO EQUIVALENTE.**

18.1. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Belmonte/SC, 28 de janeiro de 2025.

**AMANDA CARLA PISONI**

**Gerente de Planejamento e Execução Orçamentária**