

TERMO DE REFERÊNCIA

SOLICITAÇÃO: ALUGUEL DE IMÓVEL

1 OBJETO

1.1 Constitui-se objeto a locação de quatro (4) salas comerciais, localizadas no endereço Rodovia SC 437, nº 135, Santiago, Pescaria Brava/SC, destinadas à instalação e funcionamento de unidade da Polícia Civil, por intermédio de processo de contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, na hipótese do parágrafo V do artigo 74, da lei 14.133/2021.

1.2 O imóvel que o sediará deve atender a uma série de especificações estruturais para garantir um ambiente adequado ao atendimento e às atividades realizadas. Natureza do objeto de contratação é comum por se tratar de locação de imóvel.

2 JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A mudança de sede da Polícia Civil do município de Pescaria Brava para o novo imóvel visa proporcionar melhorias significativas tanto no ambiente de trabalho dos servidores quanto no atendimento à população. A seguir, são apresentadas as principais razões para a locação do novo imóvel:

Espaço mais amplo e adequado: O novo imóvel oferece um espaço mais amplo que o atual, permitindo a melhor organização e distribuição dos setores da Polícia Civil. A ampliação do espaço também possibilita a melhoria nas condições de trabalho dos servidores, proporcionando um ambiente mais eficiente para o atendimento das demandas da comunidade.

Acessibilidade: O novo imóvel conta com uma rampa de acesso para cadeirantes, garantindo a acessibilidade para pessoas com deficiência, em conformidade com a legislação vigente. Esse fator é fundamental para assegurar que o atendimento à população seja inclusivo e que todos os cidadãos, independentemente de suas condições físicas, tenham acesso igualitário aos serviços da Polícia Civil.

Atendimento ao público: O novo imóvel está estruturado para oferecer um atendimento de qualidade ao público, com mais conforto e segurança para todos os usuários. A ampliação do espaço e a organização interna do imóvel visam reduzir o tempo de espera e melhorar a interação da população com os servidores públicos.

Localização: O novo imóvel está situado no mesmo bairro da sede atual, garantindo fácil acesso para a comunidade, sem causar transtornos aos cidadãos que já utilizam os serviços da Polícia Civil no município. A proximidade da antiga sede também facilita a transição e manutenção da continuidade dos serviços prestados.

Adequação às normas de segurança e conforto: Além da acessibilidade, o novo imóvel atende a todas as normas de segurança e conforto necessárias para o funcionamento adequado de uma instituição pública como a Polícia Civil. Isso inclui áreas apropriadas para a guarda de materiais, cumprimento das normas de segurança física e adequação às necessidades operacionais da corporação.

Portanto, a mudança para o novo imóvel representa uma melhoria substancial na infraestrutura e na qualidade dos serviços prestados pela Polícia Civil de Pescaria Brava, contribuindo para um atendimento mais eficiente, inclusivo e acessível para a população. A locação deste novo imóvel é uma medida estratégica para garantir a continuidade e a qualidade do atendimento público na cidade.

3 ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL A SER LOCADO

SALA 01 - Imóvel comercial com área construída de 45,43m² m², situado em um terreno urbano de propriedade do locador, com cadastro imobiliário na prefeitura de Pescaria Brava sob nº 04.71.087.0423.005 / 9025 , sala comercial no primeiro andar nº 201, e mais um depósito de 24 m² localizado no térreo ao lado da construção, localizada na rodovia SC 437, nº 135, Santiago, Pescaria Brava/SC.

SALA 02 - Imóvel comercial com área construída de 34,65m² m², situado em um terreno urbano de propriedade do locador, com cadastro imobiliário na prefeitura de Pescaria Brava sob nº 04.71.087.0423.006 / 9690, sala comercial no primeiro andar nº 202, localizada na rodovia SC437, nº 135, Santiago, Pescaria Brava/SC.

SALA 03 - Imóvel comercial com área construída de 35,36m², situado em um terreno urbano de propriedade do locador, com cadastro imobiliário na prefeitura de Pescaria Brava sob nº 04.71.087.0423.007 / 9691, sala comercial no primeiro andar 203, localizada na rodovia SC437, nº 135, Santiago, Pescaria Brava/SC.

SALA 04 - Imóvel comercial com área construída de 38,30m² m², situado em um terreno urbano de propriedade do locador, com cadastro imobiliário na prefeitura de Pescaria Brava sob nº 04.71.087.0423.008 / 9692, sala comercial no primeiro andar 204, localizada na rodovia SC437, nº 135, Santiago, Pescaria Brava/SC.



Foram atendidos, ademais os requisitos dispostos no § 5º, incisos I, II e III do artigo 74 da Lei 14.133/21, vez que, além das avaliações prévias do imóvel, constatou-se que o município não possui, seja em âmbito público ou privado, nenhum outro imóvel com estrutura capaz de viabilizar a implantação destas Secretarias.

4 DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

Item	Especificação	Und	Qtde Anual		
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM 4 (QUATRO) SALAS PARA A INSTALAÇÃO DA POLÍCIA CIVIL	Mês	12 (doze) meses	Valor mensal	Valor total
				R\$ 8.000,00	R\$ 96.000,00
Valor Total				R\$ 96.000,00	

5 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A mudança da sede da Polícia Civil para um novo imóvel em Pescaria Brava está respaldada pela **Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021)**, que prevê a necessidade de **licitação, justificativa técnica** para a escolha do imóvel, **garantia de acessibilidade**, e **cumprimento das normas de segurança e conforto**. A locação do imóvel visa proporcionar melhorias no atendimento à população e nas condições de trabalho dos servidores, com base na eficiência, transparência e legalidade exigidas pela legislação.

A Lei nº 14.133/2021 estabelece os princípios que regem a administração pública, que devem ser seguidos durante o processo de licitação e contratação. Esses princípios incluem:

Legalidade: O processo de licitação e contratação do novo imóvel deve ser conduzido de acordo com as disposições legais vigentes, garantindo que todas as etapas sejam realizadas de forma transparente e correta.

Impessoalidade: A escolha do imóvel deve ser feita de forma objetiva, sem favorecimento de qualquer parte, respeitando o interesse público e a melhor solução para a Polícia Civil e a população.

Moralidade e Eficiência: A mudança de sede visa melhorar a eficiência do serviço público prestado à população, de acordo com os princípios da moralidade e eficiência, garantindo melhores condições de trabalho para os servidores e atendimento ao público.

Publicidade: Todos os atos administrativos relacionados ao processo de locação, como a publicação de editais e resultados, devem ser amplamente divulgados, garantindo transparência.

6 DOS VALORES

6.1 O valor total estimado para a locação do imóvel supracitado é de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

6.2 Cumpre salientar que o valor mencionado está compatível com os preços praticados no mercado, sendo que o pagamento pelos serviços ocorrerá como consta na minuta do contrato.

6.3 Fica desde já estipulando que o valor fixado no item 6.1, será reajustado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA e, excepcionalmente, sempre que justificada a necessidade, mediante requerimento apresentado pelo Locatário.

7 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

7.1 Portanto, a mudança de sede da Polícia Civil de Pescaria Brava para o novo imóvel é uma necessidade urgente e estratégica para garantir a melhoria das condições de trabalho dos servidores, a acessibilidade e o atendimento de qualidade à população, bem como o cumprimento das normas de segurança e conforto exigidas para o funcionamento de uma instituição pública. A locação do novo imóvel visa proporcionar uma infraestrutura moderna e eficiente, capaz

de atender às demandas atuais e futuras da Polícia Civil, refletindo diretamente na qualidade dos serviços prestados à comunidade.

8 PRAZO DE VIGÊNCIA

8.1 A vigência é de 12 (doze) meses, contados da publicação no sítio eletrônico e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) – art. 72, parágrafo único, e art. 92, caput e inciso II, da Lei nº 14.133/2021, podendo ser prorrogado, na forma do art. 107, da Lei nº 14.133/2021 e conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91 acompanhado da respectiva justificativa de vantajosidade para o LOCADOR.

9 DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

9.1 As despesas decorrentes da contratação, objeto desta Licitação, correrão à conta dos recursos consignados no orçamento vigente no Município de Pescaria Brava no exercício do ano de 2025 e as que vierem a substituí-la nos próximos exercícios na específica dotação orçamentária.

10 DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

10.1 Nos Autos da contratação em lume, deverão constar os seguintes documentos relativos ao imóvel a ser locado:

10.1.1 Endereço do imóvel;

10.1.2 Área de expediente;

10.1.3 Área total do imóvel

10.1.4 Fotos do imóvel;

10.1.5 Cópia do Registro de imóvel ou documento que comprove a posse;

10.1.6 Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de apresentar óbice a locação em lume, ou, caso haja algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão instituída através de Portaria.

10.2 Verificar-se-á, como condição para habilitação do Contratado a plena regularidade fiscal e trabalhista, através da coleta da documentação abaixo elencada:

- I. Certidão Negativa Unificada de débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, na forma da Lei (abrangendo as contribuições

- sociais previstas nas alíneas “a” a “d” do parágrafo único do artigo 11 da Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991);
- II. Certidão Negativa comprobatória da regularidade fiscal perante o Município de Pescaria Brava/SC;
 - III. Certidão Negativa comprobatória da regularidade fiscal perante o Estado de Santa Catarina;
 - IV. Certidão Negativa comprobatória da regularidade relativa ao Fundo de Garantia por tempo de Serviço (FGTS), emitida pela Caixa Econômica Federal;
 - V. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – TST.

11 DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES

11.1 São de responsabilidade do Locador:

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência.
- II. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout interno e externo do imóvel, a fim de proporcionar a boa execução dos serviços prestados pelos servidores de diversos setores e departamentos do Poder Executivo do Município de Pescaria Brava, Estado de Santa Catarina.
- III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.
- IV. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- V. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- VI. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas cabíveis por descumprimento de cláusula contratual.
- VII. Informar ao Poder Executivo Municipal quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

11.2 São de responsabilidade do Locatário:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no instrumento contratual.



- II. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.
- III. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgaste e deterioração decorrentes do uso normal.
- IV. Comunicar o Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação e está incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- V. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem consentimento prévio e por escrito do Locador, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalação de divisórias, portas, placas indicativas e interruptores.
- VI. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto.
- VII. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato.
- VIII. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor competente para tal.
- IX. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.
- X. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água.
- XI. Aplicar as sanções administrativas regulares e contratuais para tal.

12. DO PAGAMENTO

12.1 O pagamento do Contrato será efetuado mensalmente, através de Ordem Bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo Locador.

12.2 Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa do Locatário, geram ao Locador o direito à atualização financeira desde a data final do período de adimplemento até a data do efetivo pagamento, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$EM = VP \times N \times I$, onde:

EM = Encargos moratórios;

VP = Valor da parcela em atraso;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

$I = (TX/100) / 365 = \text{Índice de atualização financeira} = [(6/100)/365] = 0,00016438;$

TX = Percentual da taxa de juros de mora atual = 6% (seis por cento).

13. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

13.1 O acompanhamento e a fiscalização da execução de contrato consistem na verificação da conformidade do objeto contratual, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes do Contratante, especialmente designados.

13.2 A fiscalização será exercida pelo servidor **Eduardo Oliveira Fernandes**, Matrícula 2298, no interesse da Administração, devendo exercer um rigoroso controle em relação a quantidade, adequação, eficiência, continuidade e qualidade do imóvel locado, a fim de possibilitar a aplicação de penalidade prevista no Contrato.

12.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

13.4 Estado em conformidade, os documentos de cobranças deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o devido pagamento.

13.5 Em caso de não conformidade, o Locador será notificado, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 147 da Lei n. 14.133/21, no que couber.

13.6 O responsável pela fiscalização do Contrato deverá verificar, de modo sistemático, o cumprimento das disposições contratuais, bem como, exercer a supervisão, fiscalização técnica, controle e acompanhamento da qualidade do imóvel locado pelo Locatário.

13.7 Quaisquer exigências da fiscalização do Contrato inerentes ao objeto, deverão ser prontamente atendidas pelo Locador.

13.8 O Locador deverá observar todo o período contratual as normas compatíveis com a ética e a moralidade administrativas.

14. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

14.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/21, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

14.2 As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

14.3 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada, nos termos no art. 117, da Lei Federal nº 14.133/21, pelo fiscal já supramencionado, que fora designado por meio de portaria.

14.4 O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

15. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1 Comete infração administrativa, nos termos do Art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, o licitante ou Contratado que, no decorrer da contratação:

I - Dar causa à inexecução parcial do contrato;

II - Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - Dar causa à inexecução total do contrato;

IV - Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V - Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

VI - Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

VII - Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

VIII - Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

IX - Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

X - Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

XI - Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

XII - Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

15.2 serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas neste TR as seguintes sanções:

15.2.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

15.2.2. Multa:

15.2.3. Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da contratação, até o limite de 07 (sete) dias;

15.2.4. Compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

15.2.5. Suspensão de licitar e impedimento de licitar e contratar com a Prefeitura Municipal de Pescaria Brava/SC, pelo prazo de 3 (três) anos.

15.2.6. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a Contratada ressarcir a Administração pelos prejuízos causados.

15.2.7. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

15.2.8. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo de responsabilização, que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021 e de acordo com o regulamento municipal, se for o caso.

16. RESCISÃO

16.1 O Locatário poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao Locador, sem prejuízo de aplicação das penalidades cabíveis.

16.2 Também constitui motivo para rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei n. 8.666/93, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

16.3 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do artigo 78 da Lei n. 8.666/93, desde que ausente a culpa do Locador, ao Locatário a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

16.4 Caso haja razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n° 8.666, de 1993, e o Locatário decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensa do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o Locador, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

16.4.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o Locador, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o Locatário ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4° da Lei n° 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

16.5 Nos casos em que reste impossibilidade a ocupação do imóvel, tais como incêndio desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, Locatário poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

16.6 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao Locador, ou via postal, com aviso de recebimento.

16.7 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos Autos, assegurando o contraditório e ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 Após análise, aprovamos este TERMO DE REFERÊNCIA, haja vista nele constarem os elementos capazes de propiciar a avaliação do custo/benefício necessários ao atendimento das necessidades da Prefeitura Municipal.

Pescaria Brava, 09 de dezembro de 2024.

Luiz Gonzaga Duarte Januário
Secretário de Obras