TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 Constitui objeto deste Termo de Referência a contratação, por inexigibilidade de licitação, da locação de espaço físico para utilização como estacionamento da Prefeitura Municipal de Pescaria Brava, destinado ao uso dos veículos oficiais e ao acesso do público, assegurando organização, segurança e adequada prestação dos serviços municipais.
1.2 O objeto desta locação é de propriedade de Deiverson de Aguiar Bitencourt, inscrito no CPF nº 006.391.139-66, situado na Rua Vila Francisco Manoel de Bem, S/N, Bairro Santiago, CEP 88798-000, Pescaria Brava/SC.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1 A locação do espaço físico de propriedade de Deiverson de Aguiar Bitencourt faz-se necessária diante da insuficiência de áreas próprias da administração municipal para acomodação dos veículos oficiais e para o atendimento adequado ao público que diariamente busca os serviços oferecidos pela prefeitura.
2.2 Atualmente, o intenso fluxo de pessoas e veículos no entorno da sede administrativa provoca dificuldades de acesso, desorganização e riscos à segurança, prejudicando a eficiência dos atendimentos e o desempenho das atividades internas.
2.3 O imóvel apresenta uma área de lote total de 763,11 m², área coberta de 50,14 m² e área não coberta de 37,75 m² (não integra o objeto da locação), oferecendo estrutura e espaço amplamente compatíveis com a finalidade de estacionamento e guarda de veículos. Localizado estrategicamente ao lado do prédio da prefeitura municipal, o imóvel permite maior agilidade nos deslocamentos da frota, otimiza o controle de fluxo e favorece a logística operacional das secretarias e o atendimento ao público. Essa proximidade geográfica é o fator determinante para a escolha, tornando a locação uma solução de alto interesse público por ser prática, econômica e funcional para as demandas da administração.

2.4 A disponibilização de um estacionamento adequado contribuirá para:

I. Melhor organização e fluidez da circulação de veículos;
II. Segurança patrimonial dos veículos oficiais;
III. Acesso facilitado ao público, especialmente idosos, pessoas com mobilidade reduzida e cidadãos que necessitam de agilidade no atendimento;

IV. Melhoria da prestação dos serviços, reduzindo atrasos, deslocamentos irregulares e conflitos no entorno do prédio público;
V. Apoio ao funcionamento das secretarias, garantindo espaço apropriado para servidores que realizam atividades externas.

2.5 Diante do exposto, a locação apresenta-se como a solução mais viável, imediata e funcional para suprir as necessidades da administração municipal.

3. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL A SER LOCADO

3.1 O imóvel a ser locado é de propriedade de Deiverson de Aguiar Bitencourt, localizado à rua Vila Francisco Manoel de Bem, S/N, bairro Santiago, CEP 88798-000, Pescaria Brava/SC, com inscrição no cadastro imobiliário da prefeitura sob nº 04.47.136.0020.001 – Código Identificador n° 8078.

3.2 O imóvel possui:

• Área Total do Lote: 763,11 m²;
• Área Coberta: 50,14 m²;
• Área Coberta fechada: 37,75 m²;
• Estrutura: Terreno com topografia plana e pedologia firme, compatível com a finalidade de estacionamento de veículos oficiais e atendimento ao público;

3.3 Localização: Situado imediatamente ao lado do prédio da prefeitura municipal, garantindo agilidade nos deslocamentos, segurança patrimonial e facilidade de controle do fluxo de veículos.

4. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

Item	**Especificação**	**Und**	**Qtde Anual**	**Valor**	
01	Locação de Espaço Físico (Terreno para Estacionamento)	Mês	12 (doze) meses	Valor mensal 1.000,00	Valor total 12.000,00

5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

5.1 A contratação ora proposta enquadra-se como inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, atendendo aos requisitos previstos no inciso V do art. 74:

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.

5.2 Não obstante a observância do regramento previsto na Lei nº 14.133/2021, os contratos de locação em que a Administração Pública figura como LOCATÁRIA regem-se pelas normas de direito privado, mais especificamente pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. As normas de direito público são aplicadas de forma subsidiária, caracterizando-se como contrato de administração, regido pelas disposições do direito privado, e, residualmente, pela Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, pela Teoria Geral das Obrigações e Contratos e pelo Código Civil.
5.3 O imóvel apresenta características que o tornam adequado e compatível com a finalidade de estacionamento de veículos oficiais e acesso ao público, especialmente devido à sua localização estratégica ao lado da prefeitura municipal, garantindo eficiência operacional, organização do fluxo de veículos e facilidade de acesso aos munícipes.
5.4 Dessa forma, a contratação atende a todos os requisitos legais e administrativos, garantindo segurança jurídica à Administração e ao LOCADOR, bem como eficiência, funcionalidade e adequação do imóvel à finalidade pública pretendida.

6. DOS VALORES

6.1 O valor total estimado para a locação do imóvel é de R$ 12.000,00 (doze mil reais), correspondente ao valor mensal de R$ 1.000,00 (um mil reais), pelo período de 12 (doze) meses.

6.2 Cumpre salientar que o valor mencionado encontra-se compatível com os preços praticados no mercado, considerando as características, localização e finalidade do imóvel, sendo que o pagamento ocorrerá conforme disposto na minuta do contrato.
6.3 Fica desde já estipulado que o valor da locação será reajustado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, quando houver previsão contratual e após o período mínimo de 12 (doze) meses, mediante solicitação devidamente justificada do LOCADOR.

7. PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1 A vigência contratual será de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogada, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021 e conforme o disposto no art. 51 da Lei nº 8.245/1991, desde que devidamente justificada a vantajosidade para a Administração (LOCATÁRIO).

8. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

8.1 As despesas decorrentes da contratação, objeto deste instrumento, correrão à conta dos recursos consignados no orçamento vigente do Município de Pescaria Brava/SC, no exercício financeiro correspondente, bem como daqueles que vierem a substituí-los nos exercícios subsequentes, na respectiva dotação orçamentária.

9. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

9.1 No processo administrativo da contratação, deverão constar os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I. Endereço completo do imóvel;
II. Área destinada ao estacionamento;
III. Área total do imóvel;
IV. Fotografias do imóvel;
V. Cópia da matrícula atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
VI. 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 pela Portaria nº. 102/2020, com alterações posteriores.

9.2 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.

10. DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES

10.1 São de responsabilidade do **LOCADOR:**

I. Entregar o imóvel sem qualquer débito em aberto com prestadoras de serviços como energia e água, e em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência e na proposta;
II. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
III. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
IV. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
V. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
VI. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel;
VII. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica e regularidade fiscal) e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
VIII. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10.2 São de responsabilidade do **LOCATÁRIO:**

I. Pagar o aluguel e demais encargos da locação, nos prazos estipulados no contrato;
II. Servir-se do IMÓVEL para o 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. Realizar vistoria do IMÓVEL, antes do início da locação;
IV. Restituir o imóvel ao final da locação, mantendo as adequações e benfeitorias realizadas no terreno, com anuência prévia e por escrito da Locadora/Proprietária, sem que esta exija a restituição dos valores despendidos para tal. O Locatário não será responsabilizado por deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel;
V. Comunicar imediatamente ao Locador qualquer dano ou defeito no imóvel, bem como eventual interferência de terceiros;
VI. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como, as eventuais turbações de terceiros;
VII. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da Locadora, sendo assegurado à Locatária o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/1991;
VIII. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica;
IX. Permitir a vistoria do IMÓVEL pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora.

11. DO PAGAMENTO

11.1 O pagamento do Contrato será efetuado mensalmente, através de Ordem Bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo Locador.
11.2 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 x N x 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 = Índice de atualização financeira = [(6/100)/365] = 0,00016438;

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

12. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1 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.

12.2 A fiscalização será exercida pela servidor Gabryel Antônio Mariano Rosa, matrícula 8929/1, 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.

12.4 Caso o objeto esteja em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização e encaminhados ao setor competente para pagamento.

12.5 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.

12.6 O responsável pela fiscalização do contrato deverá verificar sistematicamente o cumprimento das disposições contratuais, bem como exercer supervisão, controle e acompanhamento das condições do imóvel locado.

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

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

13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 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.

13.2 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas neste TR as seguintes sanções:

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

13.2.2. Multa:

13.2.3. 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;

13.2.4. 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.
13.2.5. Suspensão de licitar e impedimento de licitar e contratar com a Prefeitura Municipal de Pescaria Brava/SC, pelo prazo de 3 (três) anos.

13.2.6. 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.

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

13.2.8. 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.

14. RESCISÃO

14.1 A contratação poderá ser rescindida a qualquer tempo, nas hipóteses previstas nos arts. 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021, mediante ato unilateral da administração, ou por acordo entre as partes, devendo, em ambos os casos, ser formalmente motivada.

Constituem motivos para rescisão, entre outros:

I – o não cumprimento das cláusulas contratuais pelo LOCADOR;
II – a superveniência de fato que torne a locação desnecessária ou inconveniente ao interesse público;
III – a necessidade de retomada do imóvel pelo LOCADOR para realização de obras urgentes, devidamente comprovadas;
IV – a perda da destinação do imóvel por parte da administração;
V – o inadimplemento de obrigações legais, fiscais ou contratuais.

A rescisão não implicará, para qualquer das partes, direito à indenização, salvo nos casos em que ficar comprovado prejuízo material diretamente decorrente da rescisão antecipada sem justo motivo. Caso ocorra a rescisão, o LOCADOR será comunicado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, salvo em casos de infração contratual grave, devidamente motivada.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 Os casos omissos serão resolvidos com base na Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes.

JOAO BATISTA MENDES DE MEDEIROS:74564552953
Assinado de forma digital por JOAO BATISTA MENDES DE MEDEIROS:74564552953
Dados: 2025.12.17 13:12:41 -03'00'

Pescaria Brava, 16 de dezembro de 2025.

João Batista Mendes de Medeiros
Secretário Municipal de Administração e Finanças