TERMO DE REFERÊNCIA
INEXIGIBILIDADE

1. OBJETO

1.1 O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel localizado na Rua Justino Jose Martins, S/N, Bairro Km 37, Município de Pescaria Brava/SC, de propriedade do Sr. Jose Gilmar Orige, destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar, para fins não residenciais, mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme condições estabelecidas neste instrumento.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1 A presente locação faz-se necessária diante da inexistência de imóvel próprio pertencente ao Município que atenda, de forma adequada, às necessidades de instalação do Conselho Tutelar do Município de Pescaria Brava/SC, não havendo, atualmente, estrutura pública disponível com dimensões, localização e condições físicas compatíveis com a finalidade pretendida.

2.2 Considerando a desocupação do imóvel anteriormente utilizado para o funcionamento do órgão, tornou-se necessária a imediata disponibilização de novo espaço físico adequado, de modo a garantir a continuidade dos atendimentos à população, assegurando acolhimento adequado, sigilo das informações e atendimento humanizado, especialmente em situações de vulnerabilidade envolvendo crianças e adolescentes.

2.3 O imóvel apresenta características estruturais compatíveis com as atividades a serem desenvolvidas, incluindo espaço físico adequado, acesso facilitado e localização estratégica, atendendo às necessidades operacionais do Conselho Tutelar e contribuindo para a eficiência dos serviços prestados.

2.4 Ressalta-se que a escolha do referido imóvel decorre de sua adequação às necessidades da Administração Pública, considerando suas características específicas de localização e estrutura, configurando hipótese de inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, restando demonstrado o atendimento ao interesse público.

3. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL A SER LOCADO

3.1 O imóvel a ser locado é de propriedade do Sr. Jose Gilmar Orige, localizado na Rua Justino Jose Martins, s/nº, Bairro Km 37, CEP 88798-000, Município de Pescaria Brava/SC, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 04.84.044.0169.003.

3.2 O imóvel possui:

• Área do Lote: 4.818,00 m²;
• Área Total Construída: 456,60 m²;
• Área Construída da Unidade: 100,00 m²;
• Estrutura: edificação em alvenaria, com instalações compatíveis para o funcionamento de atividades administrativas e atendimento ao público, dispondo de espaço interno adequado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Pescaria Brava/SC.

3.3 Localização: O imóvel encontra-se situado em região de fácil acesso, em área compatível com o atendimento ao público, favorecendo a prestação dos serviços postais e o funcionamento do almoxarifado municipal, atendendo às necessidades operacionais da Administração Pública.

4. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

4.1 Quadro resumo com descrição e quantidade dos itens:

Item	**Especificação**	**Und.**	**Qtde. Anual**	**Valor (R$)**	
01	Locação de imóvel situado na Rua Justino José Martins, S/N, Bairro Km 37, Município de Pescaria Brava/SC, para funcionamento do Conselho Tutelar.	Mês	12 (doze) meses	Valor mensal 2.200,00	Valor total 26.400,00

5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

5.1 A contratação proposta enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos da **Lei Federal nº 14.133/2021**, em especial do inciso V do art. 74, por se tratar de inviabilidade de competição em razão das características de instalação e localização do imóvel.

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 e que evidenciem vantagem para a Administração Pública.

5.2 A locação do imóvel pela Administração Pública rege-se predominantemente pelas normas de **direito privado**, especialmente pela **Lei nº 8.245/1991**, com aplicação subsidiária das normas de direito público, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, da Teoria Geral das Obrigações e Contratos e do Código Civil, garantindo segurança jurídica às partes.

6. DOS VALORES

6.1 O valor mensal da locação do imóvel é de R$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), perfazendo o valor total de R$ 26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais), para o período de 12 (doze) meses.

6.2 O valor mensal da locação encontra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliação prévia/pesquisa de mercado constante no processo administrativo, considerando as características, localização e destinação do imóvel.

6.3 O valor da locação poderá ser reajustado anualmente pelo IPCA, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, desde que previsto contratualmente.

7. PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração Pública e mantidas

as condições que fundamentaram a contratação, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991.

8. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

8.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta dos recursos orçamentários consignados no orçamento vigente do Município de Pescaria Brava/SC, no exercício financeiro correspondente, bem como daqueles que vierem a substituí-lo 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. Descrição das áreas e características físicas;
III. Fotografias atualizadas do imóvel;
IV. Cópia da matrícula atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
V. Declaração atestando que **não há impedimentos jurídicos** que obstruam a locação, ou, caso existam, apresentar os esclarecimentos cabíveis e documentação pertinente para avaliação da comissão instituída pela Portaria nº 102/2020, com alterações posteriores.

9.2 Como condição para a contratação, será exigida a comprovação da **plena regularidade fiscal e trabalhista** do locador, mediante apresentação da seguinte documentação:

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. Efetuar o pagamento do 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. Promover, por meio de servidor(es) especialmente designado(s), o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual;
IV. Realizar vistoria do IMÓVEL antes do recebimento das chaves, para verificação minuciosa de seu estado de conservação, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
V. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com as cláusulas contratuais;
VI. Aplicar as penalidades cabíveis em caso de descumprimento contratual;
VII. Comunicar imediatamente ao LOCADOR qualquer dano ou defeito no IMÓVEL cuja reparação a este incumba, bem como eventual turbação ou interferência de terceiros;
VIII. Consentir com a realização de reparos urgentes de responsabilidade do LOCADOR, assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos perdurem por mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245/1991;

IX. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica e demais serviços individualizados vinculados ao uso do IMÓVEL;
X. Permitir a vistoria do IMÓVEL pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, inclusive na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991.

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 = Índice de atualização financeira = (TX/100) / 365;

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

12. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por representante(s) especialmente designado(s) pelo CONTRATANTE, nos termos da Lei nº 14.133/2021, com a finalidade de assegurar o fiel cumprimento das obrigações contratuais.

12.2 A fiscalização será exercida pelo servidor **Jackson Barbosa Siqueira**, **matrícula 1641/1**, 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 fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução contratual, determinando as providências necessárias à regularização das falhas ou irregularidades constatadas.

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 O LOCADOR deverá atender prontamente às exigências da fiscalização inerentes ao objeto contratual.

12.8 O LOCADOR deverá observar, durante toda a vigência 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 - der causa à inexecução parcial do contrato;
II - der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
III - der 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 Termo de Referência 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:
a) 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;
b) 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.

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

13.2.4. 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.

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

13.2.6. A aplicação das penalidades será precedida de processo administrativo de responsabilização, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e da regulamentação municipal aplicável.

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.

14.2 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, na legislação aplicável à locação de imóveis e demais normas pertinentes.

Pescaria Brava, 16 de abril de 2026.

VINICIUS BORGES DA LUZ:08983694955
Assinado de forma digital por VINICIUS BORGES DA LUZ:08983694955
Dados: 2026.04.16 16:38:10 -03'00'

Vinícius Borges da Luz
Chefe de Gabinete