



TERMO DE REFERÊNCIA
Dispensa de Licitação nº ____/2024
Locação de Imóvel Secretaria Municipal de
Assistência Social

1. APRESENTAÇÃO

O presente termo de referência tem por objetivo a locação de imóvel para instalação da sede da Secretaria Municipal de Assistência Social de Agrolândia, por sessenta meses ou mais até a construção de Sede própria.

2. OBJETO

Locação de imóvel para instalação da sede da Secretaria Municipal de Assistência Social de Agrolândia até a construção de sede própria para este fim.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Como a Secretaria Municipal de Assistência Social de Agrolândia há pouco mais de dois anos foi desvinculada da Secretaria Municipal de Saúde e está em via de estruturação, necessário se faz que tenha uma sede administrativa em ambiente estruturado livre de enxurradas e enchentes e, como o Município não possui atualmente local disponível para a sua acomodação, é imprescindível a locação do imóvel objeto deste Termo.

4. DESCRIÇÃO E QUANTITATIVO DOS ITENS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT. TOTAL	VALOR ESTIMADO R\$	
				VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel comercial objeto acima por sessenta meses	Mês	60	R\$ 3.320,00	R\$199.200,00





ou mais até a construção de Sede própria..					
--	--	--	--	--	--

O valor total estimado para esta locação é de R\$ 199.200,00 (cento e noventa e nove mil e duzentos reais), com base no valor mensal do aluguel, conforme Orçamento, com anuência do locador (documento nos autos).

5. JUSTIFICATIVA

CONSIDERANDO que a Secretaria de Assistência Social precisa ter um ambiente acolhedor e seguro, haja vista que em casos de calamidade pública como enchentes e enxurradas, trabalha-se em parceria com a Defesa Civil no abrigamento e acolhimento de pessoas, mas para que se tenha prioridade e tranquilidade na execução dos trabalhos é de fundamental importância que se tenha local seguro e adequado, livre das cheias como sede da Secretaria para organização dos trabalhos, proteção de documentos e segurança da Equipe.

CONSIDERANDO que desde o ano de 2017 o prédio que está sediada a Secretaria fora atingido por três enxurradas, onde na última em novembro de 2023, entrou o equivalente a mais de cinquenta centímetros de água em todas as salas acarretando perda de móveis e documentações além do mau cheiro que exala em todo o ambiente, causado pelas portas e divisórias umedecidas tornam o ambiente insalubre para a permanência da Equipe;

CONSIDERANDO as normas vigentes de segurança no trabalho que têm como objetivo proporcionar um ambiente laboral saudável, a fim de que o servidor tenha condições de executar tarefas da melhor forma possível.

Justifica-se a locação de outro imóvel para sediar a Secretaria Municipal de Assistência Social de Agrolândia.

6. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Poderão participar do processo os interessados estabelecidos no País, que atendam a todas as exigências contidas neste termo, e que pertençam ao ramo de atividade pertinente ao objeto pretendido.



Handwritten signature



Não poderão participar deste processo de Licitação os interessados:

- a) Proibidos de participar de licitações e celebrar contratos administrativos, na forma da legislação vigente;
- b) Que não atendam às condições deste Termo de Referência;
- c) Estrangeiros que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;
- d) Que se enquadrem nas vedações previstas no artigo 14º da Lei Federal nº 14.133/21;
- e) Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSC IP, atuando nessa condição (Acórdão nº746/2014 - TCU Plenário);
- f) Estejam cumprindo penalidade de suspensão temporária imposta pela Administração Pública Municipal, ou, ainda, penalidade imposta por qualquer órgão da Administração Pública, nas hipóteses previstas nos incisos III e IV do art. 156 da Lei nº 14.133/21.

7. DOS DEVERES E DA RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

O Locador obriga-se a:

- I - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua 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 ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias pagas;
- VII - Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) ;
- VIII - Entregar, em perfeito estado de funcionamento sistema hidráulico e a rede elétrica;
- IX - Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- X - Nem o locador, cônjuge ou herdeiros, poderão acessar ao prédio locado para a Secretaria Municipal de Assistência Social, sem prévio agendamento e/ou





consentimento do Gestor da pasta, nem tão pouco fazer uso do espaço destinado a pátio ou jardim, para realização de qualquer tipo de cultivo ou plantação.

XI- Caso o dono do imóvel, seu cônjuge e herdeiros, precise acessar o imóvel por alguma razão, essa visita deverá ser previamente agendada com 24 horas de antecedência. A solicitação de entrada deve ser realizada por meio de aviso por escrito, seja por Aviso de Recebimento (AR), WhatsApp ou e-mail, notificando a data da visita, sob pena de configurar crime de invasão de domicílio. Em situações emergenciais: se um aviso adequado for proporcionado e em caso de emergência, o proprietário poderá entrar no espaço caso o inquilino esteja presente ou não.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

O Locatário obriga-se a:

- I - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste 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 fosse seu ;
- III - Restituir o imóvel ao final da vigência da locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- IV - Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Locador, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/91;
- VI - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- VII - 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 8.245/91.
- VIII – Manter a área externa (pátio e frente) sempre limpos e organizados, livre de ervas daninhas que prejudicam o solo e depreciam o imóvel.





09. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo Locatário, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91, e o artigo 578 do Código Civil.

O Locatário fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como divisórias, biombos, tapetes, etc., serão retiradas pelo Locatário.

Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pelo Locatário, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo adaptações fixas indispensáveis ao desempenho das atividades, os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

10. DO VALOR DO ALUGUEL E DO REAJUSTE

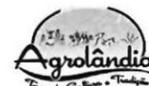
- O valor do aluguel mensal é de **R\$ 3.320,00** (Três mil trezentos e vinte reais).
- As despesas referentes à água e esgoto, energia elétrica e as demais despesas que possam vir a incidir sobre o uso do imóvel serão por conta do locador.
- O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

11. DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, **até o 5º (quinto) dia útil do mês** subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo Locador com antecedência mínima de 05 dias;

Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o Locador providencie as medidas saneadoras.





Nesta hipótese o pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o Locatário.

Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em **conta poupança**, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo Locador, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

O Locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo Locador, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

12. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, com **INÍCIO EM 01 DE SETEMBRO de 2024 E TÉRMINO EM 31 DE AGOSTO DE 2029**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/91, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

Toda prorrogação de contrato será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Caso não tenha interesse na prorrogação, o Locador deverá enviar comunicação escrita ao Locatário, com antecedência mínima de 30 (dias) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

13 . DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO , DOAÇÃO OU INVENTÁRIO

Este contrato continuará em vigor nas hipóteses de alienação, doação ou inventário do imóvel locado,, na forma dos artigos 8º , 10 e 11 da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizada o Locatário a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas





decorrentes por conta do Locador.

14. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

A entrega do referido IMÓVEL dar-se-á após vistoria e a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

15. GESTÃO DO CONTRATO

15.1. 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.

15.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila ou termo aditivo.

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

15.4. A municipalidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

15.5. Constituem atribuições do GESTOR DO CONTRATO:

15.5.1. Coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.





15.5.2. Acompanhar a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. Acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

15.5.3. Tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

16. DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

A projeção da despesa para atender a esta licitação está programada em dotações orçamentaria provenientes de vinculados do Fundo Municipal de Assistência Social (FMAS), consignada no orçamento municipal para o exercício corrente, na seguinte rubrica:

ÓRGÃO 10.001 – FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL/ FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

AÇÃO 2068 – RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS - ORDINÁRIOS

Vínculo: 150070000200 – Aplicações diretas

17. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

17.1. A fiscalização ficará a cargo do(a) servidor(a) **Lediane de Melo Hinkel**, Portaria de designação nº 840/2024, Psicóloga da Secretaria de Assistência Social.

18. DAS PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

A licitante ou a contratada será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

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.
- XIII. Não estabelecer cede no município , conforme exigência contida neste Termo de Referência.

Agrolândia/SC, 06 de agosto de 2024.


Rita de Cassia Dias Mancilla
Secretária Municipal Interina
de Assistência Social

