

TERMO DE REFERÊNCIA

UNIDADE REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Assistência Social

ORDENADOR DE DESPESA: Aline Cristina Dal Zot Rauber, Secretária Municipal de Assistência Social.

OBJETO: Locação de sala comercial matrícula nº 10.817, situado na Rua Marechal Deodoro, nº 002, Bairro João Batista Tonial, na Cidade de Xanxerê – Santa Catarina, contendo 252,3M² de área de construção, em alvenaria, o qual, possui, 8 (oito) salas, 4 (quatro) banheiros de uso comum sendo 2 (dois) deles adaptado para portadores de necessidades especiais e pessoas com mobilidade reduzida, cozinha, fachada em alvenaria, porta de acesso e janelas em vidro e estrutura em alumínio, porcelanato em toda área construída, teto em laje, portas internas em MDF laqueadas na cor branca e vaga de garagem para portadores de necessidades especiais, o referido imóvel visa alocar a sede do Conselho Tutelar do município.

JUSTIFICATIVA: O Conselho Tutelar é um órgão permanente e autônomo instituído no município de Xanxerê através da Lei 1.765/1991, que tem por objetivo zelar pelo cumprimento dos direitos das crianças e adolescentes. A missão da instituição no âmbito municipal visa representar a sociedade na defesa dos direitos da população infantojuvenil dando aplicabilidade ao Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), garantindo a estes o direito à vida, saúde, educação, liberdade, cultura e à convivência familiar e comunitária de qualidade.

Para que a instituição do Conselho Tutelar possa cumprir com sua função, torna-se necessária à municipalidade, dentre outras provisões, dotar este órgão de sede própria, para seu amplo funcionamento, como preceitua a Lei Municipal nº 4.439/2023, em seu artigo 5º, afim de que esse órgão possa exercer as

funções de planejamento, supervisão, coordenação e controle das atividades inerentes a sua competência.

Isto posto, considerando que, a sede onde encontra-se lotado o Conselho Tutelar do município é um imóvel locado, e que o locatário do imóvel solicitou a desocupação do mesmo, e verificado ainda que de momento não resta disponível nenhum imóvel de domínio da administração municipal para que seja destinado a alocação do referido órgão, torna-se necessário a locação de um imóvel para realocação do Conselho Tutelar, para que seja dada continuidade ao serviço exercido por essa instituição, garantindo assim os direitos legais que constituem domínio de sua competência.

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS:

O imóvel a ser locado deverá estar localizado em área urbana central do município de Xanxerê, com fácil acesso aos seus usuários.

O espaço deverá ser dotado de acessibilidade arquitetônica e urbanística, conforme disposição da NBR 9050 e da Lei Federal nº 10.098 de 2000 e demais leis pertinentes.

O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

As instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com o previsto na legislação, devendo ser testada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização.

Deve possuir no mínimo: espaço para recepção, salas específicas para atendimento, banheiro provido de adaptação para pessoas com mobilidade reduzida, pessoas com deficiência e idosos; local adaptado para alocação de copa e/ou cozinha e vaga de garagem para PCD.

O imóvel deve encontrar-se em perfeitas condições de uso, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas nas paredes e teto; janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento, tanto na sua estrutura, como nas fechaduras, deve-se assegurar a ausência de trincas,

rachaduras ou fissuras ou demais avarias que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura do local.

PRAZO, LOCAL E CONDIÇÕES DE ENTREGA OU EXECUÇÃO: A entrega do imóvel dar-se-á no prazo de até 7 (sete) dias após a assinatura do contrato, mediante a entrega das chaves ao Locatário, iniciando-se a partir de então, o prazo de vigência do contrato e direito de recebimento ao aluguel.

O local de execução do contrato dar-se-á no imóvel a ser locado que se encontra localizado na Rua Marechal Deodoro, esquina com a Rua Enio Baccin e Rua José de Miranda Ramos, nº 002, Bairro João Batista Tonial, na cidade de Xanxerê, Santa Catarina.

RESPONSÁVEL PELO RECEBIMENTO – GESTOR E FISCAL DO CONTRATO:

Gestor: Silvane Aparecida Alves Miglioranza, Diretora Administrativa, contato através do e-mail social.compras@xanxere.sc.gov.br e telefone 49 3441-8545.

Fiscal: Cristhian Canan, Coordenadora de Patrimônio, contato através do e-mail patrimonio@xanxere.sc.gov.br e telefone 49 3441-8500.

CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO: O pagamento será realizado de forma mensal, mediante depósito em conta bancária previamente informada pela Locadora, conforme cronograma de pagamento constante em Decreto vigente.

No caso do primeiro e último mês de utilização de imóvel, o cálculo para pagamento do aluguel será estabelecido de forma proporcional aos dias utilizados.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: O dispêndio financeiro decorrente da contratação decorrerá da seguinte dotação orçamentária:

REDUZIDO: 7 – MANUTENÇÃO DO CONSELHO TUTELAR

ELEMENTO: 3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis

OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

Caberá a Administração Pública efetuar os pagamentos nas datas e condições pactuadas no instrumento contratual.

Responsabiliza-se a Administração em utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública pré-estabelecida no instrumento contratual, mudança de finalidade, dar-se-á somente prévio consentimento do Locador.

Cabe ao Locatário manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização adequadas, realizando nele, por sua conta, obras de reparação de estragos a que der causa.

A Administração obriga-se a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme vistoria realizada no início do contrato, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.

Levar ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, consentindo com a realização de reparos urgentes, caso se faça necessário.

Responder pelos débitos de energia elétrica referentes ao período de vigência contratual. A Administração procederá a transferência de titularidade da fatura de energia elétrica, realizando o pagamento diretamente a empresa concessionária.

Fiscalizar e notificar à contratada a ocorrência de eventuais imperfeições na execução do fornecimento do objeto contratado, para que sejam tomadas providências pertinentes.

OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

Caberá a contratada entregar o imóvel limpo, pintado e em perfeito estado de conservação e condições de uso para os fins que se destina.

Obriga-se o Locador a executar as reparações de que venha a necessitar o imóvel locado, destinadas a repor o mesmo nas condições de habitabilidade, segurança e higiene pré-definidos contratualmente.

Cabe ao Locador, informar de imediato ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

Fica de responsabilidade do Locador o pagamento dos tributos municipais e taxas sobre o referido imóvel locado, tais como, taxas de Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxa de água e esgoto.

O Locador deverá estar de acordo com eventuais modificações e adequações necessárias ao desempenho das atividades, tais como, possibilidade de colocação de divisórias, adequações de pontos elétricos e de internet, instalação de aparelhos de ar condicionado, dentre outros que se julgar necessário.

Cumpra ao Locador solicitar a revisão dos valores visando à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, aplicado ao valor do aluguel, conforme a variação do índice IPCA ou INPC, após transcorridos o período de 12 (doze) meses de contratação.

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA: O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação. Todos os tributos referentes a água e esgoto, energia elétrica e impostos municipais deverão estar quitados, devendo o Locador apresentar toda documentação necessária à celebração contratual.

VALORES REFERENCIAIS DE MERCADO: A metodologia utilizada para obtenção do preço de referência para a contratação foi realizada da seguinte forma:

Primeiramente foi realizada pesquisa no portal Compras.gov.br, o qual demonstrou estimativa de preços próximo ao valor proposto, contudo, não foram encontrados objetos idênticos ao do estudo realizado, visto que não se

encontrava especificado a metragem do imóvel, sendo levado em consideração o item generalizado como locação de imóvel (Código CATSER 4316), conforme relatório de pesquisa anexo.

Foram solicitados também avaliações de 3 (três) empresas especializadas no ramo de locação de imóveis para que fosse verificado se o valor restava condizente ao praticado no mercado, o qual demonstrou valor pertinente, conforme disposto nos relatórios e tabela anexos.

O valor aferido para a locação, foi proposto pelo proprietário do imóvel e conforme análise, está de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo perito avaliador e condizente com o levantamento de preço do Painel de Pesquisa de Preços do Compras.gov, visto que, o valor estimativo constante no relatório corresponde à mediana de valor mensal de R\$ 5.350,00 (cinco mil trezentos e cinquenta reais) totalizando um montante anual de R\$ 64.200,00 (sessenta e quatro mil e duzentos reais), e o valor mensal proposto pelo proprietário do imóvel é de R\$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais) perfazendo o montante de R\$ 46.800,00 (quarenta e seis mil e oitocentos reais) no período de 12 (doze) meses.

ESTIMATIVA DE CUSTO: O valor estimado para a contratação é de R\$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais) mensais, totalizando a importância de R\$ 46.800,00 (quarenta e seis mil e oitocentos reais) anual.

RESPONSÁVEL PELOS ORÇAMENTOS: Sidineia Boniatti Marafon –
Conselheira Tutelar.

PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO: O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação em contrário de alguma das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias de antecedência.

REQUISITOS DE HABILITAÇÃO:

Para fins de atender a referida demanda caberá ao Locador apresentar para habilitação os seguintes documentos:

- a) Cópia do RG e CPF;
- b) Comprovante de residência do Locador;
- c) Alvará de Habite-se do imóvel;
- d) Atestado de funcionamento emitido pelo Corpo de Bombeiros;
- e) Cópia de escritura atualizada do imóvel;
- f) Comprovante de endereço do imóvel;
- g) Certidões negativas de débitos Federais, Estaduais e Municipal.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO: A solução proposta é a locação de sala comercial localizada em área urbana central do município de Xanxerê, afim de alocação da sede do Conselho Tutelar do município, tal demanda torna-se necessária visto que foi solicitada a desocupação do atual imóvel pelo proprietário.

A contratação do espaço pretendido visa garantir o bom funcionamento dos serviços atendidos por essa instituição, devendo ser realizados em espaços que garantam o desenvolvimento de ações, procedimentos e atividades previstos pelo serviço.

Estes espaços além de ser de fácil acesso aos usuários, devem ter ambiência, ser amplo e de qualidade, possuir condições de realizar atendimentos com sigilo, privacidade e dignidade, bem como, deve contar com acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Com a contratação em tela, visa-se dar continuidade aos atendimentos realizados pelo Conselho Tutelar do município, garantindo a execução das atividades em garantia aos direitos da população infantojuvenil.

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR: O objeto do presente estudo enquadra-se nos casos legais de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, em conformidade com o Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, a qual prevê a inexigibilidade para fins de aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

Frente a isto, levando em consideração os critérios pré-estabelecidos, foi selecionado para suprir a presente demanda um imóvel localizado na Rua Marechal Deodoro, esquina com a Rua Enio Baccin e Rua José de Miranda Ramos nº 002, Bairro João Batista Tonial, na cidade de Xanxerê, Santa Catarina. A referida escolha dá-se em razão indisponibilidade de imóvel público e inviabilidade de construção de nova unidade afim de atender a demanda, bem como, pela necessidade de desocupar o local onde exerce suas atividades atualmente.

Xanxerê, 28 de maio de 2024.

Aline C. Dal Zot Rauber
Secretária de Assistência Social

Oscar Martarello
Prefeito Municipal

Silvane A. A. Miglioranza
Agente de Contratação

Cristhian Canan
Coordenador de Patrimônio

Memorando – Designação de Fiscal de Contrato

Fica designada a Sr. Cristhian Canan, lotada na Secretaria de Assistência Social, como fiscal do contrato referente ao objeto: **“Locação de sala comercial matrícula nº 10.817, situado na Rua Marechal Deodoro, nº 002, Bairro João Batista Tonial, na Cidade de Xanxerê – Santa Catarina, contendo 252,3M² de área de construção, em alvenaria, o qual, possui, 8 (oito) salas, 4 (quatro) banheiros de uso comum sendo 2 (dois) deles adaptado para portadores de necessidades especiais e pessoas com mobilidade reduzida, cozinha, fachada em alvenaria, porta de acesso e janelas em vidro e estrutura em alumínio, porcelanato em toda área construída, teto em laje, portas internas em MDF laqueadas na cor branca e vaga de garagem para portadores de necessidades especiais, o referido imóvel visa alocar a sede do Conselho Tutelar do município”**. Exercendo as atividades de orientação, fiscalização e controle previstas na Instrução Normativa CGM nº 001/2021, atendendo as exigências contidas no inciso III do art. 104 e art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

**Ordenador de Despesas
Aline Cristina Dal Zot Rauber
Secretaria de Assistência Social**

CIÊNCIA DO (a) SERVIDOR (a) DESIGNADO(a)

Eu, Cristhian Canan declaro-me ciente da designação ora atribuída e das funções que são inerentes em razão da função.

Cristhian Canan
Fiscal de Contrato