

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

**UNIDADE REQUISITANTE:** Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

**ORDENADOR DE DESPESA:** Daniel Strada, Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico.

**OBJETO:** Locação de sala comercial matrícula nº 32.495, situado na Rua Barão do Rio Branco, nº 68, sala 01, Centro na Cidade de Xanxerê – Santa Catarina, contendo 270,89m<sup>2</sup> de área de construção, em alvenaria, o qual, possui, 2 (dois) banheiros adaptados para pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida, sendo 1 (um) para uso do público em geral, cozinha, porta de acesso e janelas em vidro e estrutura em alumínio, teto em gesso e vaga de garagem adaptada, destinado a alojar a sede do CIGER – Centro de Inovação e Geração de Emprego e Renda.

### **JUSTIFICATIVA:**

O CIGER é uma unidade pública que oferta serviços como ofertas de emprego, apoio ao microempreendedor, atendimento ao imigrante, entre outros e deve ter espaços que comportem atendimentos, treinamentos e qualificações para o estímulo de novos empreendedores, assim como apoio para que os mesmos possam se manter no mercado e fortalecer a economia local. Ainda, o espaço é disponibilizado para empresas realizarem entrevistas de emprego com candidatos, facilitando assim para que tanto empresa quanto candidato tenham oportunidades de encontrarem a melhor opção para si.

Estes espaços devem ter ambiência, ser amplo e de qualidade, possuir condições de realizar atendimentos com dignidade, no caso de imigrantes e primeiro emprego, bem como, deve contar com acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

**FORNECEDOR:**

**RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR:**

**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, mofos 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 momento da 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 Barão do Rio Branco, 68, sala 01, Centro na cidade de Xanxerê, Santa Catarina.

**RESPONSÁVEL PELO RECEBIMENTO – GESTOR E FISCAL DO CONTRATO:**

**Gestor:** Daniel Strada, Secretário de Desenvolvimento Econômico, contato através do e-mail [desenvolvimento@xanxere.sc.gov.br](mailto:desenvolvimento@xanxere.sc.gov.br) e telefone 49 3441-8500.

**Fiscal:** Vanessa Nataly Maliski Lovatel, contato através do e-mail [saladoempreendedor@xanxere.sc.gov.br](mailto:saladoempreendedor@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.

O valor poderá ser reajustado anualmente, mediante acordo entre as partes, pelo IGPM, bem como, o valor de mercado para locação. Em caso de extinção do referido índice, será aplicado aquele que venha a substituí-lo

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

REDUZIDO: 27

ELEMENTO: 3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis

**OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (LOCATÁRIO):**

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 (LOCADOR):**

Caberá a contratada entregar o imóvel limpo, 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, taxa de água e esgoto e taxa de condomínio.

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 IGPM, 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.

Também Foi realizada uma pesquisa de salas comerciais no município de Xanxerê, que atendessem as medidas necessárias, assim como acessibilidade e localização, conforme demonstrado no ETP.

O valor aferido para a locação, foi proposto pelo proprietário do imóvel e está de acordo com os parâmetros estabelecidos pelas avaliações mercadológicas realizadas por meio das empresas abaixo relacionadas, através de Laudos de Avaliação, a saber:

- a) Valor Estimativo proposto pela empresa Craft Engenharia Ltda: R\$ 5.990,00;
- b) Valor Estimativo proposto pela empresa G.C Bernardi: R\$ 5.100,00;
- c) Valor Estimativo proposto pela empresa Elaine Resende: R\$ 5.300,00;
- d) Valor mensal proposto pelo proprietário do imóvel: R\$ 5.750,00, sendo necessário incluir nesse valor as taxas de condomínio e IPTU.

Considerando que o valor proposto pelo proprietário se encontra um pouco acima da média aferida nos Laudos de Avaliações, ainda assim torna-se viável a pretensa locação, uma vez que analisando os demais imóveis disponíveis com características similares, conforme pesquisa realizada, o presente imóvel encontra-se com valor abaixo da média praticada pelo mercado, além de estar abaixo do valor do próprio imóvel anunciado nas imobiliárias locais.

**ESTIMATIVA DE CUSTO:** O valor estimado para a contratação é de R\$ 5.750,00 (cinco mil, setecentos e cinquenta reais) mensais, totalizando a importância de R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais) anual.

**RESPONSÁVEL PELOS ORÇAMENTOS:** Daniel Strada e Tatiane Aparecida Ceccatto.

**PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:** O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de publicação 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 30 (trinta) dias.

**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, Municipal e Trabalhista.

**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 CIGER, tal demanda torna-se necessária visto que a sala atual não comporta mais o número de atendimentos.

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 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 Centro de Inovação e Geração de Emprego e Renda.

**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, 05 de julho de 2024.

---

Daniel Strada  
Secretária de Assistência Social

---

Oscar Martarello  
Prefeito Municipal

---

Agente de Contratação

---

Coordenador de Patrimônio