**TERMO DE REFERÊNCIA**

Caracterização do(s) objeto(s) que se pretenda(m) contratar

# Definição do Objeto

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Natureza(s) do(s) Objeto(s)** | | | |
| ( ) Aquisição de Bens | ( ) Obra(s) de Engenharia | (**x**) Locação de Bens | ( ) Concessão de Bens |
| ( ) Prestação de Serviços | ( ) Prestação de Serviços de Engenharia | ( ) Alienação de Bens | ( ) Permissão de Bens |
| ( ) Prestação de Serviços com Regime de Dedicação Exclusiva de Mão de Obra | | ( ) Fornecimento e prestação de serviço associados | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tipo(s) de Objeto(s)** | | | |
| (**x**) Bem(ns) Comum(ns) | ( ) Bem(ns) Especiais | ( ) Serviço(s) Comum(ns) | ( ) Serviço(s) Especial(is) |
| ( ) Obra(s) Comum(ns) de Engenharia | | ( ) Obra(s) Especial(is) de Engenharia | |
| ( ) Serviço(s) Comum(ns) de Engenharia | | ( ) Serviço(s) Especial(is) de Engenharia | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Itens** | | | | | |
| **Nº** | **Descrição do Item** | **Qtd.** | **Un** | **Preço Total** | |
| 1 | Locação de bem imóvel a fim de alocar o Escritório Municipal da EMATER/ASCAR. | 12 | mês | R$ 890,00 | |
| **Valor Total Estimado:** | | | | | **R$ 10.680,00** |

# Prazo Contratual Previsto

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ( ) Não se aplica. | ( ) Até 2 anos, por se tratar de SRP, comprovado o preço vantajoso, cfe. art. 84 da Lei 14.133/21 | | |
| ( ) Até a conclusão de escopo predefinido, automaticamente prorrogado quando o objeto não for concluído no período firmado no contrato, cfe. art. 111 da Lei 14.133/21 (identificar período de vigência previsto ao lado) | | | Período vigência previsto: |
| 12 meses prorrogável por iguais e sucessíveis períodos por até 5 anos. |
| **(x) Até 5 anos, cfe. art. 106 da Lei 14.133/21** | | **Obs: Vigências sucessivas de 1 ano.** | |
| ( ) Até 10 anos, cfe. art. 107 da Lei 14.133/21 | | | |
| ( ) Até 10 anos, cfe. inciso I do art. 110 da Lei 14.133/21 | | ( ) Até 35 anos, cfe. inciso I do art. 110 da Lei 14.133/21 | |
| **Obs.:** Quando o prazo for superior a 1 ano, poderá ser renovado, à critério das partes, por iguais e sucessíveis períodos no limite da lei, desde que haja previsão em edital e que sejam atestadas pelo gestor do contato que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração. | | | |

# Estimativa do Valor da Contratação

|  |
| --- |
| Valor total estimado: **R$ 10.680,00** (dez mil, seiscentos e oitenta reais) |

# Adequação Orçamentária

|  |  |
| --- | --- |
| (**x**) Cfe. evidenciado em documento complementar disponível no processo. | ( ) Não se aplica, pois se trata de SRP. |

# Fundamentação da Contratação

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Estudo Técnico Preliminar - ETP** | | |
| ( ) Cfe. disponível no processo | (**x**) Dispensado (Dec. Munic. 2.130/23, art. 45) | ( ) Facultado (Dec. Munic. 2.130/23, art. 46) |

|  |  |
| --- | --- |
| **Fundamento(s) de Fato e de Direito** | |
| Normas aplicáveis: | Lei Federal 14.133/2021 e Decreto Municipal 2.130/2023 |
| A locação de um imóvel para alocar o Escritório Municipal da EMATER/ASCAR, além de ser uma obrigação (vide contrato de prestação de serviços nº 081/2022 – Cláusula Terceira, II, “a”, é uma decisão estratégica e necessária para garantir a eficiência e a segurança especialmente aos produtores rurais do município de Imigrante, além de outras questões, tais como:  a) Ausência de Prédios Públicos Disponíveis: Em muitos casos, a administração pública não dispõe de prédios públicos que atendam à certas necessidades específicas. A locação de um imóvel externo é a alternativa viável para suprir essa carência e garantir a continuidade de atividades primordiais ao desenvolvimento do município de Imigrante.  b) Localização Estratégica: A boa localização do imóvel, especialmente se situado no centro, representa uma vantagem significativa. Isso facilita o acesso por parte dos produtores rurais, que muitas vezes precisam se deslocar, além da Emater, para a Secretaria da Agricultura, para a prefeitura para Bancos e outras instituições.  c) Avaliação Prévia do Imóvel: A realização de uma avaliação prévia do imóvel por uma comissão nomeada pela Administração Municipal (Portaria 254/2025) é uma prática fundamental para assegurar que o espaço atenda aos requisitos técnicos, de segurança e de capacidade necessários. Essa avaliação prévia minimiza os riscos de contratação de um imóvel inadequado e garante a transparência no processo de locação.  Portanto, a locação de um imóvel para alocar o Escritório Municipal da EMATER/ASCAR, especialmente quando precedida por uma avaliação cuidadosa e considerando a sua localização estratégica, é uma medida justificável e que contribui para a eficiência e eficácia da própria Administração Pública. | |

# Requisitos da Contratação (Especificação do Item)

|  |
| --- |
| No orçamento deverão estar inclusas todas as despesas, encargos, impostos, instrumentos e todos equipamentos para a completa contratação do objeto.  No que tange aos deveres do locador:  1 - O locador deve entregar o imóvel locado em condições adequadas de uso, conforme estabelecido no contrato de locação. Isso inclui garantir que o espaço esteja limpo, em bom estado de conservação e livre de quaisquer defeitos ou problemas estruturais que possam comprometer sua utilização.  2 - É dever do locador realizar e custear as manutenções necessárias para manter o imóvel em bom estado de conservação durante o período de locação. Isso inclui reparos em instalações elétricas, hidráulicas, estruturais e outros aspectos relacionados à infraestrutura do imóvel.  3 - O locador deve garantir o fornecimento regular dos serviços básicos, como água e eletricidade. Caso haja interrupções ou problemas com esses serviços, é responsabilidade do locador solucioná-los de forma rápida e eficiente.  4 - O locador deve garantir a segurança do imóvel locado, proporcionando medidas adequadas para prevenir roubos, invasões e outros incidentes de segurança. Isso pode incluir a instalação de sistemas de segurança, como câmeras de vigilância, alarmes ou portarias.  5 - O locador deve respeitar os direitos e a privacidade do locatário, não interferindo indevidamente em seu uso pacífico e tranquilo do imóvel. Isso inclui respeitar os horários de funcionamento estabelecidos pela administração municipal e não realizar visitas ou intervenções sem prévia autorização.  6 - O locador deve manter uma comunicação aberta e transparente com o locatário, fornecendo informações relevantes sobre o imóvel e respondendo prontamente a quaisquer solicitações ou problemas relatados pelo locatário.  7 - O locador deve cumprir todas as leis, normas e regulamentos aplicáveis à locação de imóveis, incluindo os dispositivos legais específicos relacionados à administração municipal. |

# Gestão e Fiscalização do Contrato

|  |  |
| --- | --- |
| ( ) Não se aplica. | (**x**) Cfe. descrito abaixo: |
| a) O Município exercerá ampla e irrestrita fiscalização na execução objeto contratado, a qualquer hora, por meio do(s) gestor(es) e/ou fiscal(is) indicados.  b) Todas as comunicações realizadas entre os gestores e/ou fiscais de contrato(s) e o(s) preposto(s) da(s) empresa(s) contratada(s) e/ou detentor da proposta mais vantajosa em ata de registro de preços serão consideradas como regularmente feitas se enviadas por e-mail (preferencialmente), disponibilizada por meio de aplicativos de mensagem eletrônica (Whatsapp®, Telegram®, Signal®, entre outros), entregues pessoalmente, ou ainda, mediante correspondência registrada.  c) A fiscalização anotará em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização dos descumprimentos observados.  d) A fiscalização exercida não exclui nem reduz a responsabilidade da(s) empresa(s) contratada(s) e/ou detentor da proposta mais vantajosa em ata de registro de preços, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades verificadas durante a execução deste contrato. | |
| **Obs.:** As definições quanto as atividades de gestão e fiscalização de contrato, bem como de fiscalização técnica, fiscalização administrativa e fiscalização setorial estão previstas nos incisos V à IX do art. 2º do Decreto Municipal 2.130/23. Já as atribuições de gestor(es) e/ou fiscal(is) de contrato(s) estão dispostas nos arts. 20 à 26 do Decreto Municipal 2.130/23. | |

|  |
| --- |
| **Designação do(s) Gestor(es) e/ou Fiscal(is) de Contrato(s)** |
| ( ) Cfe. disponível no processo, visto que o(s) gestor(es) e/ou fiscais de contrato(s) estão identificados no termo de designação específico. |

# Critérios de Medição e Pagamento

|  |
| --- |
| ( ) Não se aplica |
| (**x**) Em caso de **fornecimento de bens e/ou prestação de serviços**, atestado o recebimento provisório do objeto pelo(s) fiscal(is), o pagamento se dará **em até 10 dias úteis** da entrega da nota fiscal e/ou de documentos complementares ao setor contábil |
| ( ) Em caso de **Obras e Serviços de Engenharia**, cfe. cronograma físico-financeiro disponível no processo |
| ( ) Outro (Especificar abaixo): |

# Forma e Critérios de Seleção do Fornecedor

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Aquele que apresentar a proposta que atenda aos requisitos e informações constantes na fase preparatória e, desde que ao final, considerando o critério informado abaixo, seja considerada a proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública. | | |
| (**X**) Menor preço | ( ) Maior desconto | ( ) Técnica e Preço |
| ( ) Melhor Técnica | ( ) Melhor Conteúdo Artístico | ( ) Maior Retorno Econômico |

# Fracionamento IRREGULAR de Despesas e Crimes em Licitações e Contratos

|  |
| --- |
| (**x**) **FOI(RAM) ANALISADA(S)** à(s) divisibilidade(s) de todo(s) o(s) objeto(s) e, **investigando** todas as **transações realizadas** pelo Município **e** tambémo **somatório dAS despesas realizadas no exercício financeiro**, **ATESTAMOS QUE NÃO HÁ contratações com objetos de mesma natureza** que caracterizem **FRACIONAMENTO IRREGULAR DE DESPESAS,** tampouco **desídia administrativa, Má Gestão, “emergência fabricada” E/OU CRIMES EM LICITAÇÕES E CONTRATOS**, nos termos da lei. |

# CLASSIFICAÇÃO DA INFORMAÇÕES

|  |  |
| --- | --- |
| (**x**) Pública, cfe. Art. 8º da Lei 12.527/2011 | ( ) Reservada, cfe. Inciso III do §1º do Art. 24 da Lei 12.527/2011 |
| ( ) Secreta, cfe. Inciso II do §1º do Art. 24 da Lei 12.527/2011 | ( ) Ultrasecreta, cfe. Inciso I do §1º do Art. 24 da Lei 12.527/2011 |

Imigrante, 06 de janeiro de 2026.

|  |
| --- |
|  |
| **GERMANO STEVENS** |
| Prefeito Municipal de Imigrante |