



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16

Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101

E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br

Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

TERMO DE REFERÊNCIA

1. ORGÃO INTERESSADO

1.1. Secretaria Municipal de Educação.

2. OBJETO:

2.1. Locação de um imóvel comercial, com área aproximada de 370m² (trezentos e setenta metros quadrados), localizado na Avenida Rio Grande do Sul, quadra 33, lote 13, destinado ao funcionamento do almoxarifado do Município de Planalto-PR.

3. RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA

3.1. Marli Salete Dieckel de Lima.

4. JUSTIFICATIVA PARA A AQUISIÇÃO

4.1. O Município de Planalto necessita dispor de um espaço físico adequado para a instalação e funcionamento de seu almoxarifado, considerando que atualmente não há imóvel próprio que atenda às demandas estruturais e operacionais desta finalidade. O almoxarifado é parte fundamental da estrutura administrativa, sendo responsável pelo recebimento, armazenamento, controle e distribuição de materiais e insumos necessários ao pleno funcionamento dos diversos setores da Administração Municipal.

4.2. A inexistência de um espaço adequado compromete a eficiência da gestão de estoques e aumenta o risco de perdas, extravios e desperdícios, além de dificultar a logística de distribuição de materiais entre os órgãos públicos. Dessa forma, torna-se imprescindível a locação de um imóvel, que apresente condições estruturais seguras e funcionais para suportar as atividades de armazenamento e movimentação de materiais.

4.3. A contratação se mostra necessária para garantir organização administrativa, segurança dos bens públicos, racionalização de recursos e maior eficiência na execução dos processos internos. A medida contribui ainda para a melhoria da prestação de serviços à comunidade, uma vez que assegura maior agilidade no fornecimento de materiais às secretarias e departamentos municipais, evitando atrasos e falhas na execução de políticas públicas.

4.4. Assim, a necessidade de contratação de imóvel para uso como almoxarifado justifica-se pela ausência de espaço próprio adequado, pela essencialidade da atividade para o funcionamento da Administração e pela importância de assegurar eficiência, economicidade e continuidade na gestão pública municipal.

5. DA MODALIDADE:

5.1. A Lei de Licitações nº14.133/2021 traz em seu texto disposições sobre a inexigibilidade de licitação. A inexigibilidade de licitação ocorre quando a competição é inviável, seja por características singulares do objeto a ser contratado ou pela natureza especial do contratado, conforme disposto no Art. 74:

Art. 74 É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16

Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101

E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br

Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

de:

Inciso III, alínea "f", parágrafo 3º - III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação: f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal; § 3º Para fins do disposto no inciso III do caput deste artigo, considera-se de notória especialização o profissional ou a empresa cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato

6.DEFINIÇÃO E QUANTIDADE DO OBJETO:

ITEM	OBJETO	QTD	UN	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
01	Locação de Sala Comercial localizada a Av. Rio Grande do Sul, lote 13, quadra 33, centro, na cidade de Planalto/PR, matrícula nº 20.083, destinada ao funcionamento do almoxarifado do município.	36	MÊS	R\$ 2.900,00	R\$ 104.400,00
TOTAL: R\$ 104.400,00					

6.1. Valor total para a contratação no valor de **R\$104.400,00 (cento e quatro mil e quatrocentos reais).**

6.2. Para fins de comparação de valores, foi utilizado o Termo Aditivo ao Contrato Administrativo nº 264/2022, Dispensa nº 033/2022 – Município de Planalto-PR

6.3 Vale ressaltar que, por se tratar de um imóvel com características próprias e singulares pode ter alteração no preço dos comparativos utilizados. É importante ressaltar também não foi possível identificar contratos semelhantes em outros municípios que servissem como parâmetro comparativo de preço. Buscou-se, no âmbito do Município, apoio de profissionais do ramo imobiliário para a emissão de documento que comprovasse o valor praticado, entretanto houve recusa formal. Contudo, em conversas informais, foi alegado que o valor estabelecido encontra-se compatível com os praticados no mercado.



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16

Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101

E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br

Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

7. DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO:

7.1. O imóvel deverá estar devidamente desocupado, limpo e entregue ao Município com todas as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, de acessibilidade e segurança plenamente operacionais, bem como com estrutura física compatível com as atividades a serem desenvolvidas pelos órgãos públicos usuários.

7.2. O locador deverá fornecer, num prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da assinatura do contrato, ao MUNICÍPIO, por sua conta, laudo técnico do imóvel atualizado, onde conste estar o mesmo em condições estruturais para a execução do objeto contratual, bem como descrição minuciosa do estado em que será entregue o mesmo, através de laudo de vistoria, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes:

7.3. O laudo de vistoria deverá conter fotos de todos os cômodos do imóvel (piso, pintura, instalações elétricas etc.), afim de demonstrar a condição em que o imóvel foi entregue;

7.4. Caberá ao Município a análise do laudo apresentado e, caso seja identificada alguma irregularidade nas condições do imóvel, deverá o locador ser devidamente comunicado, ficando este obrigado a realizar as manutenções necessárias no prazo de até 10 (dez) dias, contados a partir da notificação;

7.5. Em, no mínimo, 30 (trinta) dias antes do vencimento do prazo de vigência, o LOCADOR deverá elaborar termo de vistoria final definitivo e entregá-lo à Secretaria, que vai verificando as reais condições do imóvel e confrontando com o termo de vistoria inicial para entregar o imóvel em perfeitas condições;

7.5. Quaisquer impedimentos ou falhas na entrega do imóvel que comprometam a execução do objeto poderão ensejar a aplicação das sanções cabíveis, conforme previsto contratualmente e na legislação vigente;

7.5. O contrato de locação terá vigência inicial de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, conforme o interesse da Administração, até o limite legal previsto no art. 105 da Lei Federal nº 14.133/2021;

8. DA ESCOLHA DO IMÓVEL:

8.1. A escolha do imóvel em questão justifica-se por atender plenamente às necessidades estruturais e funcionais da Secretaria Municipal de Administração, especialmente quanto à instalação de seu almoxarifado. O espaço possui área aproximada de 370m², oferecendo dimensões adequadas para o recebimento, armazenamento, organização e distribuição de materiais, garantindo condições seguras e eficientes para o desempenho dessas atividades.

8.2. Outro fator determinante é a inexistência de imóvel próprio disponível que atenda a tais requisitos, tornando a locação a alternativa mais viável para o Município. A localização do imóvel, de fácil acesso, contribui para a logística de entrada e saída de materiais, possibilitando maior agilidade no atendimento das demandas das secretarias e órgãos municipais.

8.3. Além disso, o imóvel apresenta boas condições de conservação e estrutura, reduzindo a necessidade de adaptações ou reformas significativas, o que assegura economicidade e rapidez na utilização do espaço. Dessa forma, sua escolha revela-se a



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16

Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101

E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br

Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

mais adequada para garantir eficiência administrativa, otimização dos processos internos e continuidade dos serviços públicos, evitando riscos de desorganização, perdas de materiais e prejuízos ao atendimento da população.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

9.1 Responsabilizar-se, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, pelos danos causados diretamente ao MUNICÍPIO ou a terceiros, decorrentes de ação ou omissão dolosas ou culposas, não excluindo ou reduzindo tal responsabilidade a fiscalização realizada pelo MUNICÍPIO;

9.2. Manter-se durante toda a execução do contrato em compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de HABILITAÇÃO exigidas por lei;

9.3. Comunicar à fiscalização, de imediato, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique com ou no imóvel;

9.4. Prestar todos os esclarecimento ou informações solicitadas pelo MUNICÍPIO, ou por seus prepostos, sobre o imóvel;

9.5. Efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de recebimento da notificação. Caso haja necessidade de dilação do prazo, este deverá ser requisitado e justificado pelo locador através de ofício à Secretaria de Indústria e Comércio

9.6. Entregar ao MUNICÍPIO o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina, incluindo a pintura;

9.7. Garantir ao MUNICÍPIO, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

9.8. Manter, durante o período da locação, a forma e a destinação do imóvel;

9.9. Pagar os impostos e as taxas, incluindo-se o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e suas taxas agregadas, tais como coleta de lixo e combate a incêndio, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo e vendaval, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

9.10. Exibir ao MUNICÍPIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

9.11. Permitir ao MUNICÍPIO, ao final da vigência contratual, a retirada das redes elétrica e lógica por ele instaladas para adequação das instalações do imóvel às suas necessidades

9.12. Notificar o Locatário com antecedência mínimo de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

9.13. Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:

10.1. Pagar o valor devido ao LOCADOR no prazo avençado;



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16

Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101

E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br

Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

- 10.2.** Acompanhar e fiscalizar o objeto em todas as suas etapas, registrando as ocorrências;
- 10.3.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- 10.4.** Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 10.5.** Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 10.6.** Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, visitantes ou prepostos. Quanto às benfeitorias necessárias introduzidas pelo MUNICÍPIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizadas pelo LOCADOR e permitem o exercício do direito de retenção por parte do MUNICÍPIO;
- 10.7.** Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 10.8.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, energia elétrica e gás, água e esgoto, e quaisquer outras que vierem a gravar o imóvel durante o prazo de vigência do contrato;
- 10.9.** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, da Lei 8.245/91;
- 10.10.** Findo o contrato, o locatário se obriga a entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas, pessoas ou obrigações ora contratadas, no estado de conservação e habitabilidade em que recebeu, salvo os desgastes causados pelo uso regular.

11. PAGAMENTO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

- 11.1.** O pagamento do aluguel será realizado mensalmente em até 30 (trinta) dias após a entrega e verificação dos documentos, mediante a apresentação da nota fiscal/recibo de pagamento, após assinatura do fiscal;
- 11.2.** A licitante contratada deverá seguir a regulamentação imposta pelo Decreto municipal Nº 5548/2023 o qual trata sobre a retenção de Imposto de Renda (IR), para emissão dos documentos fiscais;
- 11.3.** Para cobertura das despesas decorrentes desta contratação serão utilizados recursos próprios do Município de Planalto, Proveniente da seguinte DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

DOTAÇÕES		
Conta da despesa	Funcional programática	Destinação de recurso
01300	07.121.12.361.1201.2036	3.3.90.39.00.00.00000



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16

Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101

E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br

Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

12. GERÊNCIA E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

12.1. O contrato será acompanhado, controlado, fiscalizado e avaliado pela Servidor Marli Salete Dieckel de Lima lotada na Secretaria de Educação desta municipalidade, que assumirá a função de fiscal do Contrato, nos termos do Decreto 11.246/2022 e da Lei nº14.133/21

12.2. A gestão do Contrato será realizada pela servidora Carla Fatima Mombach Sturm, designada conforme Portaria nº106/2022.

Planalto - PR, 23 de agosto de 2025.

Marli Salete Dieckel de Lima
Secretário Municipal de Educação

Luiz Carlos Boni
Prefeito Municipal de Planalto