

TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

I – DO OBJETO

A locação de uma sala comercial de nº 11, pavimento 3, na metragem 104,19 m2., por um período de 12 (doze) meses, situado na R. Manoel Bernardes, 1150 - Itaipava, Itajaí, neste Estado, de propriedade da **ELUME CENTRO REGIONAL DE INOVAÇÃO**, com fundamento no Convênio 004/2022-SDE, firmado entre o Município de Itajaí e a Itajaí Participações em 07 de outubro de 2022, devidamente publicado no Jornal do Município na edição 2.593, de 7/10/2022, páginas 71-76, e com fundamento no art. 5º da Lei 7.377/2022

II – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento dos Programas Sistema de Transporte Coletivo Regional – STCR, Sistema Digital de Fiscalização Ambiental, Projeto do Sistema Digital para Gestão das Ações de Proteção e Defesa Civil e Serviço de Inspeção de Produtos de Origem Animal.

III – DA JUSTIFICATIVA

A inexistência de espaços físicos na sede do Consórcio, que trata-se de salas cedidas gratuitamente através de Termo de Cooperação com a Associação dos Municípios da Foz do Rio Itajaí – AMFRI, já não suporta mais os grandes projetos exercidos pelo consórcio, por si só, justifica a locação do imóvel.

IV – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

Por se tratar de imóvel essencial para o funcionamento dos dos Programas Sistema de Transporte Coletivo Regional – STCR, Sistema Digital de Fiscalização Ambiental, Projeto do Sistema Digital para Gestão das Ações de Proteção e Defesa Civil e Serviço de Inspeção de Produtos de Origem Animal, realizados pelo CIM-AMFRI, entende-se que a licitação deve ser feita por Dispensa, com base jurídica no inciso II do artigo 75 c/com o artigo 74, inciso V da Lei nº 14133/2021 e, Resolução nº 02/2024, artigo 1º, 2º e 3º:

“Art. 75. É dispensável a licitação:

II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 59.906,02 (cinquenta e nove mil novecentos e seis reais e dois centavos), no caso de outros serviços e compras”.

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

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. ”

Resolução nº 02/2024, artigo 1º, 2º e 3º:

DISPÕE SOBRE A DISPENSA DE LICITAÇÃO PREVISTA NA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021, NO ÂMBITO DO CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL MULTIFINALITÁRIO DA REGIÃO DA AMFRI – CIM-AMFRI

O Presidente do Consórcio Intermunicipal Multifinalitário da Região da AMFRI – CIM- AMFRI, Prefeito Municipal de Bombinhas - SC, no uso de suas atribuições legais, contratuais e estatutárias, em cumprimento às disposições do Protocolo de Intenções, do Contrato e do Estatuto do consórcio público, bem como da necessidade de regulamentação específica diante das disposições da Lei Federal nº 14.133, de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativo);

RESOLVE:

***Art. 1º** É dispensável a licitação no âmbito do Consórcio Intermunicipal Multifinalitário da Região da AMFRI – CIM-AMFRI nos termos do art. 75 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.*

***§ 1º** Os valores referidos nos incisos I e II do caput do art. 75 da Lei 14.133, de 2021 serão duplicados para compras, obras e serviços contratados pelo Consórcio Intermunicipal Multifinalitário da Região da AMFRI – CIM-AMFRI.*

***§ 2º** Para fins de aferição dos valores que atendam aos limites referidos nos incisos I e II, do caput c/c § 2º do artigo 75, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, deverão ser observados: I - o somatório do que for despendido no exercício financeiro pela respectiva unidade gestora; II - o somatório da despesa realizada com objetos de mesma natureza, entendidos como tais aqueles relativos a contratações no mesmo ramo de atividade.*

***Art. 2º** O procedimento de dispensa de licitação, será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:*

***I** - documento de formalização de demanda e, podendo, se for o caso, apresentar termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;*

***II** - estimativa de despesa;*

***III** - parecer jurídico que demonstre o atendimento dos requisitos legais exigidos, podendo ser dispensado, conforme regulamento próprio;*

***IV** - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;*

***V** - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;*

***VI** - razão de escolha do contratado;*

VII - pesquisa de preços nos termos da Resolução 03.2024;

VIII - autorização da autoridade competente;

IX - divulgação da contratação no Portal Nacional de Contratações Públicas e do extrato da contratação no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina, no prazo de 10 dias úteis da autorização de compra pela autoridade competente.

§ 1º Na hipótese de registro de preços somente será exigida a previsão de recursos orçamentários, nos termos do inciso IV do caput, quando da formalização do contrato ou de outro instrumento hábil.

§ 2º A instrução do procedimento poderá ser realizada por meio de sistema eletrônico, de modo que os atos e os documentos de que trata este artigo, constantes dos arquivos e registros digitais, serão válidos para todos os efeitos legais.

Art. 3º As contratações de que tratam os incisos I e II, do art. 75, da Lei Federal nº 14.133, de 2021 serão preferencialmente precedidas de divulgação de aviso em sítio eletrônico oficial, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias úteis, com a especificação do objeto pretendido e com a manifestação de interesse da Administração em obter propostas adicionais de eventuais interessados, devendo ser selecionada a proposta mais vantajosa.

***Parágrafo único.** A divulgação de que trata o caput deste artigo, poderá ocorrer a partir da instauração do Processo Administrativo e concomitante à realização da pesquisa de preços pelo Consórcio Público.*

V – DO CUSTO ESTIMADO

O valor estimado foi firmado com base em pesquisas de mercado de imóveis na região, bem como avaliação de profissional habilitado, levando em consideração todo o espaço físico do imóvel com estrutura do Centro de Inovação, bem como as oportunidades que o ambiente pode proporcionar com todas as empresas ali existentes.

VI – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no patrimônio do CIM-AMFRI imóveis, para acomodar a equipe de profissionais.

VII – DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar já conta com os espaços abaixo, que podem ser reservados pelos residentes:

- 03 - Sala de Reunião de 33 a 39 m² com capacidade de 14 pessoas (com capacidade de ampliação para 20 pessoas). Equipadas com ar condicionado, frigobar, aparador, lousa digital com projetor e 1 computador;
- 01 Sala de Treinamento de 54 m² com capacidade de 18 pessoas (com capacidade de ampliação para 27 pessoas). Equipada com frigobar, aparador, lousa digital com projetor e 1 computador;
- Auditório com 160 m² e capacidade de 128 pessoas sentadas. Equipada com cabine de sonorização, ar-condicionado, lousa digital com projetor, 1 computador e 2 microfones sem fio;
- Hall de entrada para eventos no Térreo, com espaço de 229 m² e capacidade de evento para até 400 pessoas, Equipada com banheiros, ar condicionado, sofás, mesas, cadeiras e backdrop;

VIII - DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei Nº 14.133/2021.

IX – DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na minuta padrão do Anexo I, da Instrução Normativa Conjunta Nº 01/2010 – PGE/SEAD, de 17 de maio de 2010.

X – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

XI DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel
- pagar pontualmente o aluguel;
- utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 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;
- entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao, LOCATÁRIO;
- permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;
- efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, salário dos seus funcionários e encargos sociais, bem como as despesas relativas ao consumo de gás, água, energia elétrica e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente ao LOCADOR;
- não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

XII – DA ALOCUÇÃO DOS RECURSOS

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da dotação: Atividade: 2.005
Dotação: 22 – Aplicações Diretas
Exercícios: 2024

XIII – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e será da responsabilidade da Diretoria Executiva.

Itajaí (SC), 29 de junho de 2024.

JAYLON JANDER CORDEIRO DA SILVA
Diretor Executivo