



**TERMO DE REFERÊNCIA
PROCESSO ADMINISTRATIVO LICITATÓRIO Nº 002/2024
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 002/2024**

1. OBJETO

Locação de imóvel, área de terra total de 17.500,25 m², localizado no perímetro urbano, na área industrial do Município de Novo Horizonte-SC. Está cadastrado no INCRA sob o nº 815.292.012.629 e registrado na matrícula nº 2.253 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço do Oeste-SC, destinado ao funcionamento do Programa SC Noroeste.

2. REFERENCIA DOS ITENS

ITEM	QUANTIDADE	UNIDADE	DESCRIÇÃO
1	12	Mês	Locação de imóvel, área de terra total de 17.500,25 m ² , localizado no perímetro urbano, na área industrial do Município de Novo Horizonte-SC. Está cadastrado no INCRA sob o nº 815.292.012.629 e registrado na matrícula nº 2.253 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço do Oeste-SC

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Pretende-se realizar a contratação de aluguel de um imóvel, área de terra para alocar o Programa SC Noroeste, objetivando um local que possa propiciar local minimamente adequado.

O imóvel proposto consiste em uma área de terra total de 17.500,25 m², localizado no perímetro urbano, na área industrial do Município de Novo Horizonte-SC. Está cadastrado no INCRA sob o nº 815.292.012.629 e registrado na matrícula nº 2.253 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço do Oeste-SC.

A localização do imóvel é estratégica, sendo o único espaço na região que atende às condições necessárias para o trabalho dos funcionários, além de oferecer fácil acesso para a logística e o manuseio de materiais. Atualmente, a usina já está instalada no local, e a transferência do britador e de outros equipamentos para outro imóvel implicaria custos elevados, uma vez que seria necessário desmontá-los para transporte.



Diante dessas condições específicas e da demanda existente, justifica-se a contratação do serviço de locação do referido imóvel, assegurando um ambiente funcional e acessível para as atividades do Consórcio.

Por fim, apresentou todas as certidões de regularidade e documentação válidas, conforme consta em anexo nos autos deste processo.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A necessidade de locação do imóvel decorre de uma demanda histórica identificada pelo Consórcio Intermunicipal Multifinalitário da AMNoroeste, relacionada à ausência de um espaço adequado para abrigar o Programa SC Noroeste. Ressalta-se que o Consórcio não possui nenhum imóvel próprio disponível para atender a essa finalidade.

O imóvel disponível para locação é uma área de terreno com 17.500,25 m², localizada no perímetro urbano, na área industrial do Município de Novo Horizonte-SC. Atualmente, o espaço é utilizado para a operação da usina de britagem, atividade essencial do Programa SC Noroeste. A área é adequada para abrigar o britador, as máquinas, os caminhões, além de insumos e materiais de britagem, proporcionando condições ideais para a estocagem e a retirada eficiente pelos consorciados.

Diante dessas condições específicas e da demanda existente, justifica-se a contratação da prestação de serviços de locação do referido imóvel, garantindo um espaço funcional e acessível para as atividades do Consórcio.

4.1 MOTIVAÇÃO

Os seguintes fatores motivaram essa contratação:

- a. Evitar a paralisação das atividades, que impactaria diretamente a continuidade dos serviços prestados aos municípios consorciados.
- b. Atender à necessidade de alocar o Programa SC Noroeste.

5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade.

Dessa forma a regra é licitar, entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, frustrando a realização adequada das funções gerenciais.



Na ocorrência de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a lei previu exceções à regra, a Dispensa de Licitação e Inexigibilidade de Licitação, encontradas nos arts. 74 e 75 da Lei 14.133/2021, para situações específicas com impossibilidades de competição ou dispensáveis de licitação

O procedimento licitatório e os atos dele decorrentes deverão seguir as disposições relativas à Inexigibilidade de Licitação, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

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. [...]

Ademais, o citado artigo em seu §5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observadas 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.

Requisitos estes que se encontram atendidos, na presente contratação.

Em axexo ao Termo de Referência:

- I. Laudo técnico de avaliação;
- II. Certificação da inexistência de imóveis;

Assim, a contratação do presente objeto será realizada através processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, observadas as disposições da Lei Federal n. 14.133/2021, em especial de seu art. 74 e regulamento do município.

6. PRAZO E VIGÊNCIA

O contrato resultante deste processo de contratação direta terá vigência de 12 (doze) meses, a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogada até o limite legal, conforme previsto no art. 106 e 107 da Lei Federal n. 14.133/2021, conforme segue:

Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes: [...]

Art. 107. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.



7. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Prevê o art. 72, inciso IV, da Lei Federal n. 14.133/2021 que o dispêndio financeiro resultante da contratação que se pretende realizar deve ser compatível com a previsão de recursos orçamentários da administração:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: [...]

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

As despesas para a execução do objeto do presente Processo Administrativo Licitatório ocorrerão a conta de dotação específica do orçamento do exercício de 2025.

Assim, utilizando-se da estimativa do valor da contratação resultante da pesquisa de preços realizada, verifica-se a compatibilidade de valores.

8. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

Prevê o art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021 que a justificativa de escolha do contratado e de seu preço, assim como a comprovação da habilitação, deverá constar no processo de contratação direta, nos seguintes termos:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: [...]

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

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço; [...]

Como regra, a escolha do contratado – e conseqüentemente do preço a ser contratado e a comprovação de sua habilitação – dar-se-á em momento seguinte ao Termo de Referência, o qual, tratando-se de contratação direta, busca sintetizar as principais informações acerca do objeto a ser contratado e das condições que regerão a futura contratação. Ao contrário do que ocorre em um processo licitatório, não seria cabível expor no Termo de Referência um método objetivo para seleção de fornecedor, eis que se estaria a esboçar um processo licitatório, não uma contratação direta.

Assim, para fins de cumprimento do disposto no art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021, a Administração deverá, nesse momento posterior ao Termo de Referência, demonstrar que aquele que pretende contratar preenche todos os requisitos previstos neste Termo de Referência, necessários à execução do objeto, e que seu preço é compatível com o mercado, de modo a garantir a objetividade, isonomia e publicidade necessária a todas as contratações.



Nesse sentido, dispõe Joel de Menezes Niebuhr⁷:

[...] depois de definir o objeto e as condições de execução do futuro contrato (inciso I do artigo 72), depois de definir o preço de referência (inciso II do artigo 72) e de realizar as previsões orçamentárias (inciso IV do artigo 72), a Administração Pública deve escolher com quem contratar e justificar a sua opção (inciso VI do artigo 72), o que passa pela apuração da proposta para si mais vantajosa (inciso VII do artigo 72) e pela investigação das qualificações do futuro contratado (inciso V do artigo 72). Nessa fase, ela não precisa tratar todos os possíveis interessados com igualdade, o que seria necessário se ela devesse proceder à licitação pública. Repita-se, nos casos de dispensa e de inexigibilidade são aceitos agravos à isonomia, que cede parcialmente em face da impossibilidade de realizar a licitação pública ou da proteção de outros valores relacionados ao interesse público. Contudo, no mesmo passo, não se quer afirmar que a isonomia é derogada por completo, porque a Administração Pública não pode fazer valer discriminações desproporcionais e desnecessárias. Portanto, para escolher o contratante, a Administração Pública não é obrigada a tratar todos os possíveis interessados com igualdade, todavia, deve fazê-lo na maior medida possível.

E, Juliano Heinen⁸:

Trata-se de mais uma providência que, se de um lado melhora o controle das contratações públicas, de outro aumenta significativamente a burocracia. A justificativa objetiva sobre o fornecedor não pode ser levada ao extremo ou tornada absoluta. De outro lado, não se pode admitir que o processo de contratação direta se dê em função de mera indicação de critérios evidentemente subjetivos para a escolha do aludido contratado, sem a necessária justificativa. Há de se ter um equilíbrio aqui.

Assim, configura-se como suficiente para escolha do fornecedor a demonstração de preenchimento de todos os requisitos previstos neste Termo de Referência, necessários para a execução do objeto, e de compatibilidade do preço contratado com o praticado no mercado.

9. DIVULGAÇÃO DO AVISO DA INEXIGIBILIDADE EM SÍLIO ELETRÔNICO

O art. 72, da Lei Federal n. 14.133/2021 prevê que o ato que autoriza a contratação direta ou extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em site eletrônico.

Desse modo, registra-se que os atos decorrentes do presente processo devem ser publicados da forma prevista em lei, sob pena de futura responsabilização, disponibilizando número dos autos e contrato e o que mais necessário for

10. HABILITAÇÃO

Os documentos a serem exigidos, para fins de habilitação, deverão ser enviados juntamente com o cadastro da proposta inicial.

- a. Certidão Negativa Municipal da sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata;
- b. Certidão Negativa Estadual;



- c. Certidão Negativa Federal;
- d. Certidão Negativa Trabalhista;
- e. Certificado de Regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço FGTS;
- f. Certidão de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência;
- g. Certidão Consolidada de Pessoa Jurídica - TCU;
- h. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

11. MÉTODOS E ESTRATÉGIAS DE SUPRIMENTO

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, adequado aos fins propostos e em estrita conformidade com as especificações apresentadas na proposta

Garantir o pleno funcionamento dos sistemas de ar condicionado, combate a incêndio, rede lógica, sistema hidráulico e rede elétrica, entregando-os em perfeito estado

O descumprimento dos prazos estabelecidos para a entrega do objeto resultará na anulação do compromisso, além da aplicação das deliberações cabíveis.

A administração poderá rejeitar, total ou parcialmente, o suficiente elaborado em desacordo com os termos definidos no processo de dispensa de licitação e seus anexos, notificando a empresa responsável e concedendo prazo para a devida correção. Caso não haja regularização, o processo será encaminhado para apuração de responsabilidades e aplicação de avaliações.

12. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

De modo particular, destaca-se a previsão legal da inexigibilidade de licitação, contida no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021:

Assim, verificou e dispôs o legislador que em contratações para locação de imóvel com específicas condições, conforme previsão legal, torna inviável a competição via processo licitatório, sendo que os benefícios da licitação não superam necessariamente os seus custos operacionais, dispensando, conseqüentemente, a administração de realizá-la.

No presente caso, conforme será exposto mais à frente, o valor estimado da contratação do objeto R\$ 27.036,00 (vinte e sete mil e trinta e seis reais), por 12 (doze) meses, sendo R\$ 2.253,00 (dois mil duzentos e três reais) mensais.



Prevê o art. 72, inciso II, da Lei Federal n. 14.133/2021 que, junto ao processo de contratação direta, deverá ser realizada pesquisa de preços, como em processos licitatórios, para fins de estimativa do valor da contratação e que será utilizada, em documento posterior, para fins de justificativa do preço contratado:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: [...]

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei; [...]

VII - justificativa de preços; [...]

Cumprido destacar que esta estimativa de valor não configura uma seleção de menor preço, tampouco, necessariamente, um preço máximo que a administração pode arcar. Ao contrário, busca subsidiar, em momento seguinte a este Termo de Referência, a verificação se o preço daquele que já foi escolhido como contratado é compatível com o mercado, conforme dispõe o ilustre doutrinador Joel de Menezes Niebuhr⁵:

[...] há de se separar duas questões: uma é a escolha do futuro contratado, que não precisa se amparar decisivamente no preço, outra é a justificativa do preço do futuro contrato, que deve ser compatível com o mercado. Demonstrado que o preço é compatível com o mercado, em face da pesquisa de preços que é realizada com antecedência e que pode ocorrer independentemente da consulta direta a qualquer fornecedor ou interessado, a Administração Pública goza de discricionariedade para a escolha do futuro contratado, desde que de maneira motivada. Sob essa perspectiva, não é obrigatório que em contratação direta haja alguma espécie de disputa entre possíveis interessados. Basta, apenas, que a escolha do futuro contratado seja motivada e que o preço seja compatível com o mercado, o que não depende, insista-se, de cotação direta de preços com outros fornecedores ou interessados.

Ressalta-se, ainda, que a compatibilidade com o praticado no mercado não significa ser necessariamente inferior, em valores absolutos, ao montante obtido na pesquisa de preços. Pede-se, na literalidade do art. 72, inciso VII, um preço justificado. Se o objetivo da contratação direta fosse a rigorosa busca do menor preço, não seria uma contratação direta, mas um pregão com o critério de julgamento de menor preço. Nesse sentido, extrai-se da doutrina especializada⁶:

No caso da contratação direta, o que se espera é que o preço seja "justificável", o que não necessariamente implica dizer em ser inferior ao preço de mercado ou à média obtida. No caso de inexigibilidade de licitação, por exemplo, sequer é possível falar em "preço de mercado", propriamente, pois inviável a competição: nesse caso o preço de referência usualmente é o regular da própria contratada. Havendo divergências entre o preço obtido em pesquisa e o da contratação que se pretende formalizar, este deve ser justificável para que o procedimento possa prosseguir.

Assim, ilustrado não se tratar de um preço máximo de licitação, o valor da contratação fora estimado a partir dos quantitativos já expostos no corpo deste Termo de Referência e da avaliação formalizada pelo parecer técnico que integra o presente processo administrativo.



13. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

Em conformidade com o art. 117 da Lei Federal n. 14.133/2021, deverá ser designado fiscal de contrato e representante da administração pública para acompanhamento e fiscalização da execução dos contratos celebrados, conforme requisitos estabelecidos no art. 7º do referido diploma legal.

Nos termos do art. 140 da Lei Federal n. 14.133/2021, o objeto do contrato será recebido, provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, verificando se a publicação cumpriu as exigências de caráter técnico descritas neste Termo de Referência; e, definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante verificação de atendimento das exigências contratuais.

Durante a execução do objeto do contrato fica reservado ao consórcio autonomia para dirimir e decidir todos e quaisquer casos ou dúvidas que venham a surgir e/ou fugir da rotina, ou que não tenham sido previstos no Termo de Referência, ou, ainda, nas disposições do Contrato.

O consórcio efetuará a fiscalização e o acompanhamento da execução do objeto do contrato, podendo, a qualquer tempo, exigir que forneça os elementos necessários ao esclarecimento de quaisquer dúvidas relativas ao contrato. A fiscalização efetuada não exclui nem reduz as responsabilidades da contratada perante o contratante e/ou terceiros.

A contratada deverá acatar a fiscalização do consórcio quanto ao acompanhamento do cumprimento das obrigações pactuadas, prestando-lhe todos os esclarecimentos solicitados, bem como atendendo a todas às solicitações de informações.

Qualquer comunicação ou notificação do contratante à contratada deverá merecer resposta conclusiva e por escrito no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados do seu recebimento, submetendo-se, a contratada, às sanções e penalidades cabíveis, caso tal determinação não seja cumprida.

O instrumento de contrato poderá ser substituído por outro instrumento hábil, como carta contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço, nos casos de (I) dispensa de licitação em razão de valor, bem como, em (II) compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor, nos termos do art. 95 da Lei 14.133/2021.



14. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

A Contratada obriga-se a:

Efetuar a entrega dos bens em perfeitas condições, no prazo e local indicados pela Administração, em estrita observância das especificações da proposta, acompanhado da respectiva nota fiscal constando detalhadamente as indicações da marca, fabricante, modelo, tipo, procedência e prazo de garantia;

Atender prontamente a quaisquer exigências da Administração, inerentes ao objeto da presente licitação;

Comunicar à Administração, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, conforme estabelece o inciso XVI do art. 92 da Lei Federal n. 14.133/2021.

Responsabilizar-se pelas despesas dos tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamento de pessoal, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato.

15. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

A Contratante obriga-se a:

Receber provisoriamente o material, disponibilizando local, data e horário;

Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos bens recebidos provisoriamente com as especificações constantes no processo licitatório e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivos;

Efetuar o pagamento no prazo previsto.

Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de servidor especialmente designado, observando o seguinte:



- a.** A fiscalização da contratação será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração.
- b.** A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da fornecedora, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior.

16. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

O pagamento do objeto da presente contratação direta, deverá ser feito pela Administração em favor do contratado mediante boleto ou transferência bancária (TED, DOC, depósito ou PIX) em conta corrente de titularidade do contratado, no prazo de até último dia útil de cada mês após a data de recebimento definitivo do objeto, acompanhado da respectiva Nota Fiscal Eletrônica e arquivo XML.

O número do CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ou CPF- Cadastro de Pessoa Física, constante das notas fiscais deverá ser aquele fornecido na habilitação, exceto no caso de participação de empresas em consórcio.

Nenhum pagamento será efetuado ao contratado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira ou técnica que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.

São Lourenço do Oeste – SC, 23 de Janeiro de 2025.

Valdelirio Locatelli da Cruz
Presidente do CIMAM

Carolina Mazzuco Borges
Agente Administrativo

**APROVO O PRESENTE TERMO DE REFERÊNCIA
E AUTORIZO A REALIZAÇÃO DA LICITAÇÃO.**

Documento original eletrônico assinado digitalmente nos termos do Artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 e Lei Federal nº 14.063/2020.