

TERMO DE REFERÊNCIA

Objetivo:

Contratação, por inexigibilidade, da locação de 01 imóvel, de propriedade do locador, situado na Rua Luiz Crispim, nº 39, Centro, Ibatiba/ES.

1. Identificação do objeto e da justificativa da contratação

Justifica-se a necessidade de locação, por meio de **inexigibilidade de licitação**, de imóvel localizado na Rua Luiz Crispim, nº 39, Centro, Ibatiba/ES, para utilização pela Administração Pública para Sala de Arquivo.

A contratação é necessária devido à inexistência, na mesma região e raio de atendimento, de outros imóveis que atendam simultaneamente às condições essenciais, tais como:

Localização estratégica, situada no centro da cidade e próxima ao prédio da Câmara Municipal, facilitando a logística de acesso, transporte e busca de documentos;

Metragem adequada para alocação, organização e preservação dos arquivos físicos existentes;

Estado de conservação compatível com a guarda de documentos oficiais;

Infraestrutura mínima necessária, incluindo ventilação, segurança, possibilidade de instalação de estantes e circulação adequada;

Acessibilidade para servidores e usuários autorizados;

Disponibilidade imediata, garantindo a continuidade dos serviços administrativos.

A especificidade do imóvel o torna **único** quanto ao atendimento da necessidade pública, caracterizando a inviabilidade de competição, conforme art. 74, inciso I da **Lei 14.133/2021**.

A administração necessita de espaço físico para o funcionamento da Câmara Municipal de Ibatiba de modo a garantir:

- atendimento ao público de forma adequada e contínua em casos específicos de documentação necessária e existente no arquivo;



- localização de fácil acesso para os funcionários para procurar, levar, buscar;
- condições físicas apropriadas para o desenvolvimento das atividades;
- proximidade do órgão e ponto estratégico;
- diminuição de custos com deslocamento e logística.

A ausência de imóvel público que atenda a essas características torna indispensável a locação de imóvel privado.

A contratação é viável por **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso I da Lei 14.133/2021**, pois:

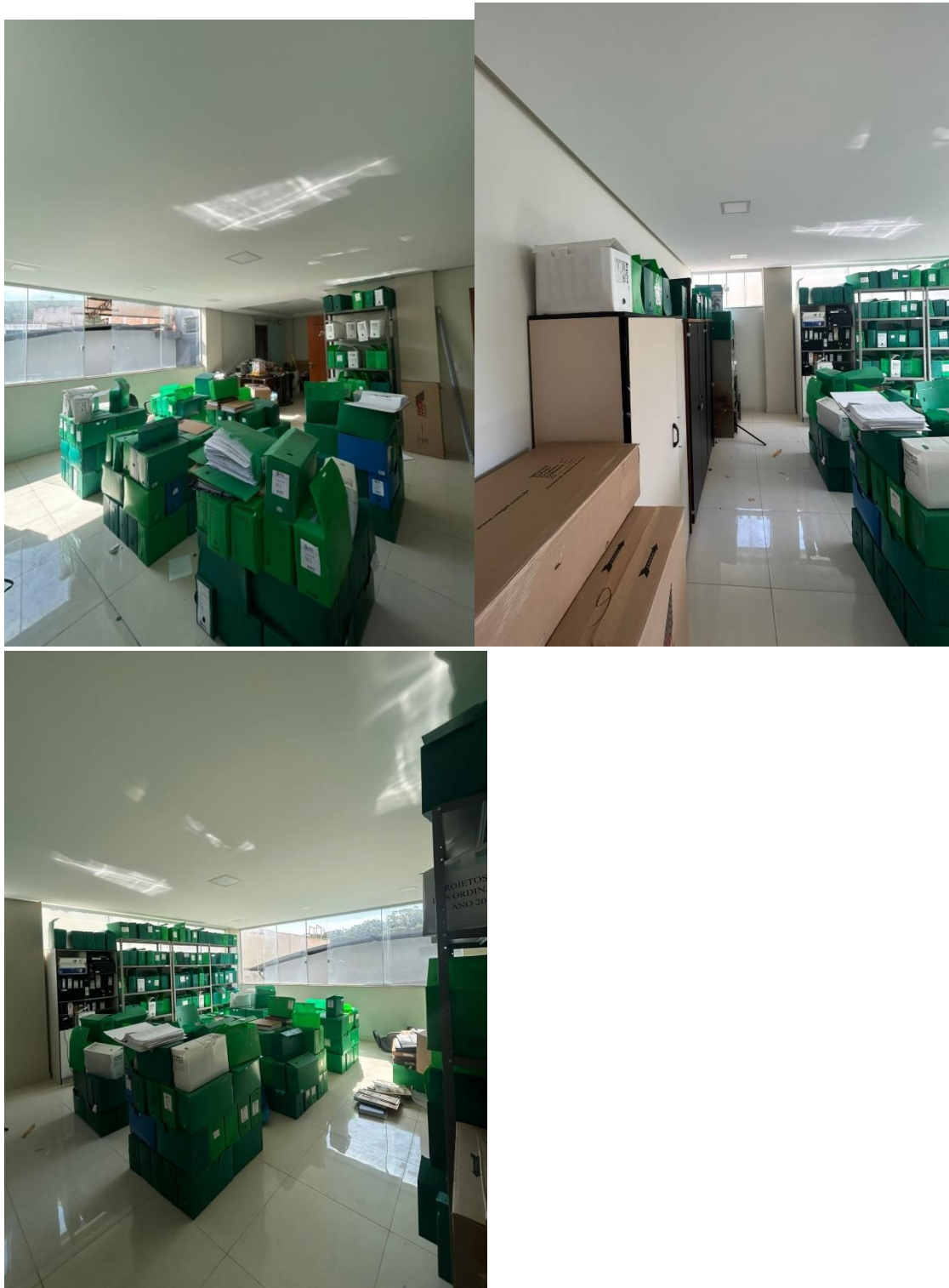
1. O imóvel possui características específicas indispensáveis ao atendimento do interesse do órgão público;
2. Sua localização é estratégica e necessária para a finalidade pretendida;
3. Não há, no entorno ou região, alternativas de imóveis que atendam simultaneamente às exigências técnicas;
4. A singularidade do imóvel torna **inviável a competição**, havendo um único interessado possível: o proprietário do imóvel.

2. Fundamentação legal

- **Lei nº 14.133/2021**, art. 74, inciso III — inexigibilidade de licitação pela inviabilidade de competição;
- **Art. 72** — necessidade de demonstração da singularidade do objeto e da notória especialização;
- **Art. 25, §3º** — exigência de comprovação de capacidade técnica, mediante atestado de desempenho anterior compatível.



3. Registro fotográfico





Local marcado em vermelho: Prédio da Câmara Municipal de Ibatiba

Local marcado em azul: endereço da sala

4. IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE (LOCADOR)

Nome: Edilson Gouvea Sangi

CPF: 811.466.637-49

Endereço: Rua Sérvulo Rodrigues Trindade, 113 — Boa Esperança — Ibatiba/ES

5. PRAZO E VIGÊNCIA

- **Prazo de locação:** 12 (doze) meses
- **Início da vigência:** 19/01/2026



- Possibilidade de prorrogação, nos termos da legislação aplicável e interesse público.

6 - Metodologia de análise de riscos

A análise considera as etapas do processo de contratação, execução e fiscalização, conforme as boas práticas de **Gestão de Riscos (ISO 31000:2018)**, com identificação, classificação, impacto e medidas mitigadoras.

Item	Descrição / Especificação	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
1	Locação de imóvel localizado na Rua Luiz Crispim, nº 39, Centro, Ibatiba/ES, destinado à instalação da Sala de Arquivo da Câmara Municipal.	12 meses	1.598,10**	19.177,20
2	Reajuste anual pelo índice oficial de correção para contratos de locação (IGP-M ou índice substitutivo definido em contrato).	—	—	Conforme variação anual
3	Encargos obrigatórios previstos no contrato (manutenção estrutural básica, taxas de conservação e demais obrigações do locador).	12 meses	Incluídos no valor da locação	—

Resumo dos valores

- **Valor mensal:** R\$ 1.617,00
- **Valor total estimado (12 meses):** R\$ 19.404,00

6.1 Da Singularidade do Serviço



A singularidade do objeto está diretamente relacionada às características específicas do imóvel situado na Rua Luiz Crispim, nº 39, Centro, Ibatiba/ES, que o tornam indispensável e insubstituível para a finalidade pública pretendida: a instalação e funcionamento da Sala de Arquivo da Câmara Municipal de Ibatiba.

O imóvel apresenta um conjunto de atributos que, quando analisados em conjunto, configuram singularidade e inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, pelos seguintes fundamentos:

1. **Localização** **estratégica**
Localizado no centro do Município, próximo à sede da Câmara Municipal, permitindo acesso rápido e eficiente pelos servidores para busca, entrega e transporte de documentos, reduzindo custos operacionais e garantindo maior agilidade na gestão documental.
2. **Metragem e estrutura física adequadas**
O imóvel possui dimensão interna compatível com a necessidade de armazenamento do acervo documental existente, comportando estantes, armários e circulação interna de maneira segura e organizada.
3. **Condições de conservação e infraestrutura**
O estado atual do imóvel possibilita sua ocupação imediata, atendendo aos requisitos de integridade estrutural, ventilação, segurança e estabilidade necessárias para preservação de documentos.
4. **Ausência de alternativas equivalentes no mercado local**
Após levantamento no entorno e na área central do Município, não foram identificados outros imóveis que reúnam simultaneamente localização, metragem, condições físicas e disponibilidade imediata adequadas para o uso pretendido.
5. **Continuidade** **administrativa**
O imóvel já foi utilizado pela Câmara Municipal, em contratação anterior por dispensa (2020), demonstrando plena adequação ao serviço, sem



registros de inadequações ou prejuízos, reforçando sua especificidade e aderência às necessidades institucionais.

Em razão dessas características, conclui-se que o imóvel apresenta singularidade técnica e funcional, tornando-se a única solução viável para atender à demanda pública. Assim, configura-se inviabilidade de competição, justificando a contratação por inexigibilidade, conforme previsto na legislação vigente.

6.2 Da Atuação da Contratada no Mercado

O proprietário do imóvel já possui histórico de atendimento à Administração Pública. No ano de 2020, o mesmo apartamento foi contratado por meio de dispensa de licitação, para fins de instalação da Sala de Arquivo da Câmara Municipal de Ibatiba.

Na ocasião, após análise técnica e jurídica, constatou-se que o imóvel apresentava localização estratégica, características físicas adequadas e condições imediatas de uso, justificando a contratação direta. Durante o período de vigência da contratação anterior, o imóvel atendeu de forma satisfatória às necessidades administrativas, demonstrando compatibilidade com as atividades desempenhadas e contribuindo para a eficiência no acesso e na guarda documental.

Importa destacar que, desde então, não foram identificados, no mercado local, outros imóveis que atendam simultaneamente às exigências técnicas, operacionais e de localização necessárias ao funcionamento da Sala de Arquivo. Esse histórico evidencia a idoneidade da contratada, sua capacidade de atendimento às demandas da Administração e a continuidade das condições que justificam a contratação atual por inexigibilidade, fundamentada na inviabilidade de competição.

6.3 Da forma de execução



A execução dos serviços deverá ocorrer de forma **presencial e integralmente supervisionada**, abrangendo todas as etapas do fornecimento e serviço de buffet, conforme as especificações estabelecidas no Termo de Referência e observando-se as condições técnicas e de qualidade exigidas para eventos oficiais da Câmara Municipal de Ibatiba/ES.

7 DA ESTIMATIVA DE CUSTOS

A estimativa de custos para a presente contratação foi elaborada com base no valor mensal atualmente praticado para a locação do imóvel situado na Rua Luiz Crispim, nº 39, Centro, Ibatiba/ES, cujo valor vigente é de R\$ 1.598,10 (mil quinhentos e noventa e oito reais e dez centavos).

O referido valor servirá como base para a celebração do contrato, permanecendo fixo pelo período inicial de 12 (doze) meses. Após esse período, o valor poderá ser reajustado anualmente, na respectiva data-base, conforme a variação acumulada do índice oficial de correção utilizado para contratos de locação — em geral o IGP-M, ou outro índice que venha a substituí-lo ou que seja definido no contrato, observando-se o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133/2021, para manutenção do equilíbrio econômico-financeiro.

Dessa forma, estima-se que o custo anual inicial da contratação será de:

- **Valor mensal:** R\$ 1.617,00
- **Valor total estimado (12 meses):** R\$ 19.404,00

Os valores encontram-se compatíveis com as práticas de mercado para imóveis com características equivalentes na região central do Município, considerando ainda os elementos de singularidade e adequação técnica que justificam a contratação por inexigibilidade.

8 DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos da alínea “f” do inciso III do art. 74 da Lei n. 14.133/2021.

9 DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO



O fornecedor vencedor apresentará o Recibo o qual será encaminhado para pagamento após a prestação do serviço. Após a devida conferência pelo setor competente, o pagamento será realizado no prazo de até 5 (cinco) dias, a contar da apresentação do respectivo recibo/fatura devidamente atestado ao Departamento de Financeiro.

Dados para empenho/depósito:

Edilson Gouvea Sangi - Banco: 756-Banco Sicoob S.A. Agência: 3010-Sicoob Sul Serrano Conta: 2070030 Tipo de Conta.: Conta Corrente. CPF/CNPJ: 811.466.637-49

10 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (ART. 6º, XXIII, “J” da Lei nº 14.133/2021)

O recurso para cobrir as despesas decorrentes da contratação do objeto deste Termo de Referência, correrá por conta do orçamento da Câmara Municipal de Ibatiba, para o exercício de 2025, mais especificamente a seguinte dotação orçamentária:

1. 001001.0103100012.003 – MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA CAMARA MUNICIPAL – 33903900000 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA Ficha 010.

11 DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

11.1 Prestar o serviço dentro dos parâmetros e rotinas estabelecidos neste Termo de Referência, com a observância às recomendações aceitas pela boa técnica, normas e legislação pertinente;

11.2. Responsabilizar-se por quaisquer ônus, despesas, obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, de acidentes de trabalho, bem como alimentação, transporte ou outro benefício de qualquer natureza, decorrentes da contratação do serviço e com todos os encargos sociais previstos na legislação vigente e de quaisquer outros em decorrência da sua condição de empregadora;



11.3. Assumir todos os encargos de possível demanda trabalhista, cível ou penal relacionados aos materiais, originalmente ou vinculada por prevenção, conexão ou continência.

12 DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

12.1 Emitir a nota de empenho para garantir o pagamento da despesa;

12.2 Pela inexecução total ou parcial da contratação, a CÂMARA MUNICIPAL DE IBATIBA/ES poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à CONTRATADA as sanções previstas na legislação vigente Lei nº14.133/2021, sendo que em caso de multa esta corresponderá a 10% (dez por cento) sobre o valor total da Contratação.

12.2 Em qualquer das hipóteses de aplicação de sanções previstas neste capítulo, é assegurada defesa prévia, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da notificação à licitante.

12.3 Receber e atestar o recibo do serviço, através do setor demandante, garantindo que o serviço foi executado a contento; Efetuar o pagamento na forma prevista no item 8 do TR.

13 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

A Contratada estará sujeita às sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021, no contrato de locação e demais normas aplicáveis, em caso de inadimplemento, descumprimento ou execução irregular das obrigações contratuais.

13.1 Tipos de Sanções

As sanções aplicáveis incluem, mas não se limitam a:

1. Advertência formal – aplicada em caso de descumprimento leve ou isolado, sem prejuízo para o serviço público;
2. Multa – aplicada proporcionalmente à gravidade da infração, podendo ser:



- 0,5% (meio por cento) do valor mensal do contrato por dia de atraso na entrega ou regularização de documentos, limitado a 10% do valor total do contrato;
 - Multa por descumprimento de cláusulas contratuais, cujo valor será definido de acordo com a extensão do prejuízo causado à Administração;
3. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração – aplicada em caso de reincidência ou infração grave;
4. Rescisão contratual – em caso de descumprimento reiterado ou infração grave que comprometa a execução do contrato, sem prejuízo da aplicação das demais sanções e da cobrança de eventuais prejuízos causados à Administração.

13.2 Procedimento

A aplicação de sanções será precedida de processo administrativo, assegurando à Contratada:

- Ampla defesa e contraditório, nos termos da legislação vigente;
- Notificação formal das infrações constatadas;
- Prazo razoável para regularização da situação, quando aplicável.

13.3 Observações

A aplicação das sanções não exime a Contratada de reparar eventuais danos causados à Administração, nem de cumprir integralmente as demais obrigações contratuais.

Jéssica Aparecida Rodrigues Lopes

Diretora Administrativa

