



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021).

1.1. O presente termo de referência tem por objetivo a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA RUA FERNANDO DE MAGALHÃES Nº 360 – BAIRRO ATERRO - CEP: 68.760-000, MARAPANIM – PA, PARA O FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO DE MARAPANIM-PA.**

1.2. Especificação dos Itens e Estimativa de Despesa:

1.2.1. O valor da mensal para locação do imóvel foi estimado em R\$ 1.000,00 (Um mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) por um período de 12 (doze) meses.

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Preço Unitário	Preço Total
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA RUA FERNANDO DE MAGALHÃES Nº 360 – BAIRRO ATERRO - CEP: 68.760-000, MARAPANIM – PA, PARA O FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO DE MARAPANIM-PA.	Mês	12	R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00
Total					

1.3. Da classificação do objeto:

a. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo;

b. O objeto é classificado como bem/serviço de natureza COMUM, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

1.4. Do prazo de vigência:

1.4.1. O prazo de vigência do presente instrumento será de 12 (doze) meses, a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.133/2021;

1.4.2. Eventuais alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e no artigo 124 e da Lei Federal nº 14.133/2021.



2. JUSTIFICATIVA E NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Justifica-se a utilização de dispensa de licitação, em prejuízo da elaboração de procedimento licitatório, visto que se enquadrada nos parâmetros permitidos pelo inciso II do art. 75 da lei 14.133/2021.

Faz-se necessária a locação deste imóvel para o Funcionamento do Anexo da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, casa esta que tem a função de acomodar, instalar os servidores publicos que exercem suas atividades cotidianas nesse órgão.

Diante da verificação da necessidade e justificativa de contratação do objeto para a realização da despesa, analisa-se a formalidade e legalidade da contratação através da dispensa de licitação, que está amparada, primeiramente no baixo valor de contratação, aliado a necessidade premente da Administração.

2.1. Fundamentação da Contratação:

2.1.1 Em razão da referida orientação é necessária a realização de processo de locação do imóvel, em que servira para o funcionamento do Anexo da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, uma vez que é o único imóvel no município com estrutura física para comportar a essa Secretaria.

2.1.2. Ademais, o imóvel possui uma área total de 134,07 m²; Piso: Cerâmico; Parede: Em alvenaria, revestida e pintada; Fôrro: Em PVC; Esquadrias: Em madeira e vidro; Cobertura: Telha Cerâmica; Instalações Elétricas e Hidrossanitárias: Em bom estado.

2.1.3. Por fim, o inciso V, artigo 74, da Lei Federal 14.133/2021 prevê a possibilidade de inexigibilidade de licitação quando a locação do imóvel, cujas características de instalação e localização tornem necessárias sua escolha, restando neste caso claro a necessidade de locação do imóvel acima mencionado por suas características únicas.

3. RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

3.1 Foi escolhido como locadora, a senhora **FÁTIMA DO SOCORRO MONTEIRO CARVALHO**, portadora do documento de identificação RG nº 5483489 PC/PA e inscrito no CPF sob nº 890050402-97, residente e domiciliado na Rua Wilson Garcia nº 175 – Bairro do Aterro, CEP 68.760-000 – MARAPANIM-PA, pelo fato de ser um imóvel que atende as especificações solicitadas pela secretaria, uma vez que o Município de Marapanim não possui outros imóveis disponíveis para este fim, tendo este imóvel excelente localização, o que facilita o acesso da população aos trabalhos prestados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente do Município de Marapanim. Além disso, o imóvel guarda todas as condições necessárias para suprir as necessidades do departamento, visto que está localizado na área central do município, com fácil acessibilidade. Assim, considerando que o Município de Marapanim não possui estrutura própria adequada para atender as necessidades de estrutura física para o funcionamento do objeto ora solicitado, haja vista que o imóvel de propriedade de **FÁTIMA DO SOCORRO MONTEIRO CARVALHO** atende com todos os requisitos mínimos e adequados para um bom funcionamento.

4. DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

Para a referida habilitação foi analisado o disposto na Legislação Federal, 14.133/2021, onde o ora Locador demonstrou sua habilitação através da apresentação dos documentos, os quais seguem em anexo ao presente processo.



5. ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO.

5.1. O Locador obriga-se a entregar o bem em perfeito estado de conservação e manutenção.

6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR MEDIANTE O USO DA LEI 14.133/2021

6.1 O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de Licitação, com fundamento na Lei 14.133 de 01 de abril de 2021, que regulamenta o artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal, e institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

6.2 O objeto em questão será contratado com fundamento no artigo 74 da referida lei, inciso V, que assim dispõe: “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.”.

6.3 Para fins de contratação deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

Habilitação Jurídica

a) Documento com foto do proprietário;

Regularidade Fiscal:

a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF);

b) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, compreendendo os Tributos administrativos pela Secretaria da Receita Federal e INSS;

c) Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do contratado expedida pelo órgão competente;

d) Prova de regularidade perante a Fazenda Municipal, comprovado com Certidão Negativa de Débito expedida pela Prefeitura Municipal, do domicílio ou sede da proponente;

e) Apresentação de todos os documentos pertinentes ao imóvel, Matrícula atualizada e comprovante de endereço;

f) Deverá, tamLbém, consultar o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis), Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep) e cadastros locais de suspensão, impedimento ou inidoneidade. Conforme exigido no Art. 91, §4º, da Lei n. 14.133/21.

7. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos do orçamento:

Órgão 02.07: Secretaria Municipal de Meio Ambiente

- Funcional Programática: 17 511 0037 2.026 Manutenção da Secretaria de Meio Ambiente

Classificação Econômica: 3.3.90.36.00 Outros Serviços de terceiros – pessoa Física

8. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O Município ficará obrigado a:

8.1. Declarar para todos os efeitos de direito que recebe as partes do imóvel pelo Locador, comprometendo-se a zelar e conservar o imóvel.

8.2. Arcar com os custos referente as benfeitorias necessárias a adaptação do imóvel as necessidades do locatário;

8.3. Arcar com as despesas de energia, água, telefonia, internet, incidentes sobre o imóvel ora locado, estritamente no prazo de vigência da respectiva Locação;



8.4. Efetuar o pagamento do locador até o dia 15 do mês subsequente.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 9.1. Reparar os vícios redibitórios, os danos e deterioração do imóvel, provenientes de causas naturais ou intrínsecas ao seu processo construtivo, bem como as obras necessárias à manutenção normal das dependências locadas, que se manifestarem durante vigência deste Termo de Referência, podendo o LOCATÁRIO realizar a reparação mediante a dedução do valor do aluguel, por meio de autorização prévia e escrita do LOCADOR;
- 9.2. Fornecer, ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 9.3. Manter todas as condições de habilitação exigidas neste Termo de Referência, em compatibilidade com as obrigações assumidas, até o pagamento do objeto contratado;
- 9.4. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto deste Termo de Referência;
- 9.5. Manter o preço ajustado e firmado em sua proposta comercial, com base no laudo de avaliação;
- 9.6. Arcar com o pagamento do IPTU e demais taxas de resíduos sólidos e impostos que venham a incidir sobre o imóvel.

10. DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório

11. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

11.1 A fiscalização será exercida por um representante da contratante, será designado como representante para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens, o servidor Matheus Augusto Monteiro Teixeira, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem e de tudo dará ciência a contratante (art. 117 da Lei nº 14.133/2021).

11.1.1. Tal Fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da empresa contratada, inclusive perante terceiro, por qualquer irregularidade, resultante de imperfeições técnicas, vício redibitório, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da contratante ou de seus agentes e prepostos.

11.1.2. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do serviço, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'c')

12.1. A solução proposta é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA RUA FERNANDO DE MAGALHÃES Nº 107 – BAIRRO ATERRO - CEP: 68.760-000, MARAPANIM – PA, PARA O FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO DE MARAPANIM-PA.**

12.2. A Prefeitura Municipla de Marapanim, não possui em sua propriedade imóvel



disponível para o funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, e o mesmo encontra-se em uma localização privilegiada.

12.3. Das Entidades Participantes: a. São entidades participantes do presente certame:

ENTIDADE			
SECRETARIA	MUNICIPAL	DE	MEIO
AMBIENTE			

12.4. Da Execução

a. A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 02 (dois) dias após a convocação pelo setor responsável.

b. O imóvel deverá ficar à disposição da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, para a locação, a partir da data da assinatura do contrato;

12.5. Do Recebimento

a. O responsável pelo recebimento do imóvel, deverá atestar a sua qualidade, devendo rejeitar o que esteja em desacordo com o especificado neste Termo de Referência.

b. O imóvel será recebido de forma provisória e definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato.

c. O recebimento provisório se dará em até 10 (dez) dias após a entrega do imóvel;

d. O imóvel será recebido definitivamente em até 30 (trinta) dias após o recebimento provisório;

e. Se, após o recebimento provisório, constatar-se que o imóvel foi entregue em desacordo com a proposta, com defeito/má qualidade, fora de especificação ou incompletos, após a notificação por escrito à CONTRATADA, serão interrompidos os prazos de recebimento e suspenso o pagamento, até que sanada a situação.

f. O contratado será obrigado a substituir/refazer, às suas expensas, no todo ou em parte, os serviços ou materiais que não estiverem em conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência, ou ainda, que estiverem com defeitos ou imperfeições.

g. O prazo para refazer os serviços que estejam em desacordo com as especificações será de até 15 (quinze) dias contados da notificação do fornecedor.

h. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do imóvel nem a responsabilidade pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

12.6. Da garantia

a. Não será solicitada garantia.

13. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

13.1. Constituem obrigações da CONTRATADA/LOCADORA

a. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;

b. Cumprir todas as obrigações constantes neste Termo de Referência, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e



perfeita execução do objeto;

- c. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;
- d. O contratado obrigar-se-á, no prazo e condições estipuladas, a executar os serviços contratados pelo município;
- e. Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Termo de Referência;
- f. Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;
- g. Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;
- h. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- i. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- j. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- k. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- l. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- m. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- n. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- o. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- p. Deverá disponibilizar a contratante acesso a todas as áreas do imóvel ora locado.
- q. O imóvel deverá estar disponível a partir do da data da assinatura do Contrato.

14. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

14.1. A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no § 3º do art. 8º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para disciplinar a atuação de agentes públicos no desempenho de atividades de agente de contratação, membro de comissão de contratação, equipe de apoio, gestor e fiscal do contrato no âmbito da administração pública municipal direta, autárquica e fundacional”.



14.2. As comunicações serão realizadas pelo fiscal ou gestor do contrato ao preposto indicado pela contratada.

15 CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

15.1. O aluguel será pago ao locador, mediante a apresentação de recibo, elaborado com observância da legislação em vigor, no prazo máximo de até dez (10) dias após a realização do evento.

15.2. A conta corrente deverá estar em nome da CONTRATADA.

15.3. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

15.4. Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

15.5. Em caso de atraso no pagamento por parte da Prefeitura Municipal de Marapanim, o valor do montante será atualizado financeiramente, e acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC (IBGE), desde a data do seu vencimento até o dia do efetivo pagamento, mediante Ordem Financeira e apresentação de nota de débito ou fatura.

16. DO REAJUSTE

Os preços são fixos e reajustados pelo INPC, após o período de 12 meses de contrato

17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. A empresa contratada reconhece os direitos da contratante concernente a:

17.1.1. rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no artigo 104 da Lei 14133/2021;

17.1.2. aplicar as sanções motivadas pela inexecução, total ou parcial do contrato;

17.1.3. fiscalizar a execução do ajuste.

17.2. Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

17.2.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

17.2.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

17.2.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

17.2.4. Deixar de entregar a documentação exigidos neste Termo de Referência;

17.2.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

17.2.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

17.2.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

17.2.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;

17.2.9. Fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

17.2.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

17.2.11. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.



- 17.2.12. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.
- 17.2.13. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 17.2.14. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
- a) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do serviço, no caso de inexecução total do objeto;
 - b) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
 - c) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.
- 17.3. Na aplicação das sanções serão considerados:
- 17.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;
 - 17.3.2. As peculiaridades do caso concreto;
 - 17.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - 17.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;
 - 17.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
 - 17.3.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.
 - 17.3.7. A aplicação das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta é, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.
 - 17.3.8. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
 - 17.3.9. Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.
 - 17.3.10. A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.
 - 17.3.11. O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Federal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.
 - 17.3.12. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.
 - 17.3.13. As sanções por atos praticados no decorrer da contratação estão previstas nos anexos a este Aviso.

18. DOS CASOS OMISSOS:

- 18.1. As omissões, dúvidas e casos não previstos no presente Termo de Referência, serão dirimidos aplicando-se as regras da Lei Federal nº 14.133/21, bem como demais



ordenamentos jurídicos correlatos, levando-se sempre em consideração os princípios que regem a Administração Pública.

19. DO FORO:

19.1. As partes elegem o foro da Comarca de Marapanim -PA, com expressa renúncia de qualquer outro, para dirimir os possíveis litígios que decorram do presente procedimento.

20. DESPACHO DO ORDENADOR DE DESPESAS

20.1 O documento apresentado descreve de maneira adequada o planejamento da contratação, permitindo a avaliação de custos e demandas, e possui anexo os orçamentos e planilhas de preços de mercado, definindo a sistemática de suprimento, critérios de aceitação do objeto, deveres do CONTRATATO e da Administração, procedimentos de fiscalização e gerenciamento, prazos de entrega e a possibilidade de sanções administrativas, de forma clara, concisa e objetiva.

Dessa forma, nos termos da Lei 14.133/2021, aprovo o presente Termo de Referência.

DENILSON LOPES Assinado de forma digital
ALEIXO:918857102 por DENILSON LOPES
59 ALEIXO:91885710259

Denilson Lopes Aleixo
Secretário Municipal de Meio Ambiente