

TERMO DE REFERÊNCIA

1 INTRODUÇÃO

1.1 Este Termo de Referência visa orientar a Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP.

1.2. Estabelece também normas gerais e específicas, métodos de trabalho e padrões de conduta para os serviços descritos e deve ser considerado como complementar às demais exigências dos documentos contratuais.

2 OBJETO

2.1 Constitui-se como objeto deste a locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena – ARSEP.

2.1.1 O imóvel encontra-se situado na Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377 Lotes 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos, CEP 68.447-000, Barcarena-PA

2.2 Com a locação, busca-se:

- a) garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos.
- b) conferir facilidade de acesso ao público-alvo e qualidade no atendimento;
- c) obter estrutura apta e compatível com o serviço público a ser prestado com qualidade;
- d) não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela ARSEP.

3 FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1 Trata-se a presente de justificativa para a locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP, com inexigibilidade, tendo em vista características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

3.2 A Lei Federal nº 8.666/1993 (ora revogada) previa dentre as hipóteses de dispensa de licitação *“a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”*. (art. 24, inc. X)

3.3 A nova Lei de Licitações nº 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, acertadamente, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação.



3.3.1 Conforme o art. 74, inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na *“aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”*

3.4 Acertadamente, o pressuposto que levou o legislador a autorizar o afastamento do dever de licitar nesses casos repousa sobre a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada, *“singularidade”*).

3.5 Segundo Renato Geraldo Mendes e Egon Bockmann Moreira, ao comentarem o inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, a solução (objeto) é singular quando ela é única, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ela como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular, como nos incs. X e XV (aquisição de obras de arte e objetos históricos) do art. 24 da Lei nº 8.666/93.

3.6 Logo, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto a, em função de suas condições de instalação e localização atenderem as necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então *“necessária”* (para utilizar a expressão adotada pela nova Lei de Licitações) essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

3.7 Na Nova Lei de Licitações, a justificativa para a inexigibilidade envolvendo a compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º):

I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e 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.

3.8 Interessante reforçar que singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de um potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e



juízo entre possíveis propostas. E, nesse caso, a motivação quanto à opção de compra ou locação mais adequada/necessária à Administração passará pela análise dos quesitos indicados nos itens I a III acima.

3.9 Portanto, continua sendo possível a contratação direta de compra ou locação de imóvel, na nova Lei de Licitações. Contudo a nova Lei, acertadamente, elencou esse tipo de ajuste como hipótese de inexigibilidade de licitação, indicando no § 5º do art. 74 os elementos que cumprirão ser avaliados e justificados para uma esbarrada contratação.

3.10 No que se refere a singularidade do objeto, frisa-se que o imóvel atual, objeto dessa locação, foi utilizado pela ARSEP no Exercício de 2023, inclusive tendo passado por reformas.

Trata-se de um imóvel em excelente localização, localizado em Avenida de duas pistas asfaltada de grande fluxo, próximo à grandes supermercados, farmácias, caixas eletrônicas, escolas, pontos de ônibus, taxis e mototáxis, lojas e comércio em geral.

O imóvel é construído em alvenaria em terreno plano com dimensões aproximadas de 8,85 (oito vírgula oitenta e cinco) metros de frente por 24 (vinte e quatro) metros de profundidade, sendo a sua frente para a Av. Cônego Batista Campos. Possui divisórias em Eucatex, compostas por: Recepção, 05 (cinco) salas de boas dimensões, 01 (uma) copa, corredores de circulação e 02 (dois) lavabos. A construção conta com cerâmicas e acabamento em boa qualidade, rebaixamento em gesso, piso em revestimento cerâmico de boa qualidade, portas em vidro e portas externas de enrolar com acionamento elétrico.

A construção possui caixa d'água, sendo o fornecimento de energia elétrica, água tratada e esgoto através das concessionárias de utilidades públicas do município.

Não obstante, é evidente que a solicitação possui o condão de atribuir qualidade aos serviços prestados pela Autarquia Pública Municipal e, por consequência, ao munícipe de Barcarena, ocasionando a continuidade dos serviços públicos essenciais para o cidadão barcarenense, no caso, a disponibilização de edificação apta estruturalmente para o atendimento ao público, proporcionando conforto e dignidade ao munícipe que usufrui dos serviços de regulação e fiscalização, tornando-se justificada a realização desta inexigibilidade

4 DAS OBRIGAÇÕES

4.1 São obrigações da LOCATÁRIA:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;



+55 91 99166-8646
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



- IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- VII. Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- VIII. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- IX. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água;
- X. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- XII. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- XIII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

4.2 São obrigações da LOCADORA:

- I - Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;



+55 91 99166-8646
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



IX - Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

5 ESTIMATIVA E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIAS

5.1 Fica estipulado o valor máximo mensal admitido de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx) para a execução dos serviços objeto deste Termo de Referência, não considerando qualquer valor adicional que não conste de procedimentos devidamente aprovados pela contratante.

5.2 As despesas decorrentes da contratação deste serviço serão suportadas pelo orçamento fixado na Lei Orçamentária Anual na(s) seguinte(s) dotação orçamentária:

ÓRGÃO	50 – Agência Reguladora de Serviços Públicos
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	5050 – Agência Reguladora de Serviços Públicos
PROGRAMA	04.122.0014.2.229.000 – Manutenção da Agência Reguladora de Serviços Públicos
ELEMENTO DE DESPESA	3.3.90.36.14.00 – Locação de Imóveis
VALOR ESTIMADO (R\$)	R\$ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

6 REQUISITOS E/OU QUALIFICAÇÃO PARA A LOCAÇÃO

6.1 Para fins de habilitação, nos termos do art. 72, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021 c/c a IN SEGES/ME 116/2021 serão exigidos os seguintes documentos, no que couber:

- Documento de identificação do proprietário e do seu cônjuge, se houver;
- Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) do proprietário e do seu cônjuge, se houver;
- Registro do imóvel;
- Comprovante de residência;
- Planta baixa do imóvel;
- Declaração de Inexistência de Fato Impeditivo de licitar ou contratar com a Administração Pública. (Anexo I)

6.2 O Locador, no que couber, deverá apresentar um conjunto de informações e documentos necessários suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, na forma do art. 62 da Lei nº 14.133/2021.

7 PAGAMENTO E APRESENTAÇÃO DOS TRABALHOS

7.1 O pagamento pela realização dos serviços será realizado mensalmente e efetuado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de referência.



7.2 Para efeito do pagamento, a contratada deverá atender as exigências legais quanto à emissão de comprovação fiscal/recibo (nota fiscal e recibo).

8 DURAÇÃO DO CONTRATO

8.1 O contrato de trabalho, objeto deste processo, é de 12 (doze) meses, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/21, podendo ser prorrogado por termo aditivo conforme disciplina o art. 107 e 111 do mesmo diploma legal.

9 CONTROLE DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

9.1 O órgão deve acompanhar e fiscalizar a conformidade da locação e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, por meio de um representante especialmente designado, na forma dos arts. 117 e 140 da Lei nº 14.133/2021.

10 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 Deve-se observar as normas sobre Licitações e Contratos da Lei Federal nº 14.133/21 e a execução da despesa pública deve cumprir a normatizações de direito financeiro previstas na Lei 4.320/1964 e na Lei Complementar 101/2000, e, no que couber, a Lei nº 8.245/91.

11 DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 Este Termo de Referência é parte integrante do **Memo. Nº 003/2024-ARSEP**, que formaliza o pedido de locação acima descrito.

11.2 A responsabilidade pela Contratação do objeto do presente certame será da ARSEP.

Barcarena/PA, 03 de Janeiro de 2024.



FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA
Diretor Presidente

Franklin T. Sales Costa
Diretor Presidente de Regulação
Decreto nº 1236/2023-GPMB
ARSEP



+55 91 99166-8646
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site

