

TERMO DE REFERÊNCIA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Demandante: Secretaria Municipal de Finanças de Rio Maria/PA

Responsável: Eunice Nunes Costa/ Secretária Municipal de Finanças

1. OBJETO

- 1.1** Locação de imóvel para sediar a instalação dos Departamentos de Cadastro e Tributos, Procuradoria e Assessoria Jurídica e a Sala do Empreendedor uma parceria entre o município o SEBRAE, para atender a população, suprimindo assim a necessidade da Secretaria Municipal de Finanças.

2. JUSTIFICATIVA

- 2.1** A locação do objeto deste termo, se justifica pela necessidade de manter funcionamento dos Departamentos de Cadastro e Tributos, Procuradoria e Assessoria Jurídica e a Sala do Empreendedor atendendo assim a necessidade dos usuários dos serviços ofertados, onde o imóvel locado atende satisfatoriamente as necessidades, devido suas dimensões e suas divisões internas, proporcionando o funcionamento de todos os serviços.
- 2.2** Outro ponto relevante é a localização do ponto comercial no centro do município, sendo de fácil acesso, próximo a Prefeitura Municipal, não tendo no entorno outro imóvel que venha suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Finanças, nesse sentido o Município de Rio Maria não detém em seu espaço patrimonial imóveis capazes de atender o objeto dessa natureza, em face ao artigo 74, § 5º, II, da Lei Federal 14.133/2021.
- 2.3** Vale ressaltar, que a presente locação será feita na **MODALIDADE DE INEXIGIBILIDADE**, sob o regime de execução direta, para atender o disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal 14.133/2021 e Decreto Municipal Nº 1.677 de 30 de janeiro de 2024, tendo em vista que é inviável a competição, em especial pela sua localização, infraestrutura, dimensões, além disso o Departamento de Cadastro e Tributos, Procuradoria e Assessoria Jurídica já se encontra neste endereço desde de 2021, posteriormente foi incluída a Sala do Empreendedor, uma mudança não seria feita sem causar transtornos e prejuízos tanto para a Administração Pública como aos cidadãos que frequentam o prédio, visto que não existe outro imóvel localizado na região capaz de suprir a demanda.
- 2.4** Os Departamentos de Cadastro e Tributos efetua os lançamentos, fiscaliza e controla os recebimentos de impostos e taxas, bem como inscrever em Dívida Ativa os créditos oriundos de receitas tributárias ou não tributárias. No caso de procuradores municipais, também chamados de advogados municipais ou procuradores do município, tais profissionais representam o município judicial ou extrajudicialmente, prestando assessoria jurídica às atividades da prefeitura, avaliando e controlando a

legalidade dos procedimentos, supervisionando projetos de lei, fazendo representações perante a justiça em disputas e tribunais, defendendo os interesses públicos e direitos constitucionais, atuando em papel consultivo para todos os membros da equipe administrativa e executando outras atividades designadas e aprovadas para seu cargo específico, sendo serviços de suma importância.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 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", o Decreto Municipal Nº 1.677 de 30 de janeiro de 2024, as demais normas pertinentes.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

- 4.1** O imóvel da presente demanda fica localizado na Avenida Rio Maria, nº 636, Q. 46, Lote 26, Bairro Centro, Setor 01, Rio Maria-PA, CEP: 68530-000.
- a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
 - b) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
 - c) Imóvel em perfeitas condições de uso;
 - d) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
 - e) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
 - f) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
 - g) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

5. CONTRATAÇÃO

- 5.1** As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre o Prefeitura Municipal De Rio Maria-PA, representada neste ato pela Secretário Municipal de Finanças, doravante denominado CONTRATANTE, e o proponente adjudicatário, doravante denominada CONTRATADO, conforme a Lei nº 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA

- 6.1** O prazo de vigência do contrato será de 11 (onze) meses, contados a partir do dia 01 de fevereiro de 2024 até 31 de dezembro do exercício de 2024, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021;
- 6.2** O contrato poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento;
- 6.3** Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da assinatura do contrato e a publicação do seu extrato de contrato, precedido de vistoria do imóvel;
- 6.4** A aceitação do imóvel está condicionada ao atendimento das especificações mínimas constantes deste Termo de Referência;
- 6.5** Não será aceito imóvel diferente do especificado neste Termo de Referência, em mau estado de conservação, de qualidade inferior, com estrutura danificada ou com reparos não acabados.

7. VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 7.1** O valor total da contratação é de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais), a serem pagos de forma fracionada no período de 11 (onze) meses, sendo o valor mensal de R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais);
- 7.2** O valor será condicionado ao Parecer Técnico de Vistoria e do Laudo de Avaliação de Imóvel, ambos realizados por profissionais devidamente habilitado no CREA no qual deverá conter memorial descrito, fotos e avaliação de valor.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 8.1** As despesas com a locação do imóvel correrão por conta:
Exercício 2024: Órgão: 10 - PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO MARIA; Unidade: 09 - 03 - SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS; Atividade: 04.123.0002.2-015 - MANUTENÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS; classificação econômica: 3.3.90.36.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física.

9. DA RESPONSABILIDADE DO CONTRATADO

- 9.1** Garantir que o objeto se encontra de acordo com os parâmetros estabelecidos no Termo de Referência, atendidos os requisitos e observadas às normas constantes neste instrumento;
- 9.2** Assumir os ônus e responsabilidades pelo recolhimento de todos os tributos federais, estaduais e municipais que incidam ou venham a incidir sobre o objeto deste Termo;
- 9.3** Disponibilização e fornecimento de todos os reparos e substituições necessárias ao saneamento dos óbices ocorridos;

10. DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE

- 10.1** Proporcionar todas as facilidades para que o proprietário possa cumprir suas obrigações dentro das condições estabelecidas;
- 10.2** Rejeitar os imóveis cuja especificação não atendam, em quaisquer dos itens, aos requisitos mínimos constantes neste Termo de Referência;
- 10.3** Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, e houver, por intermédio do fiscal de contrato designado para este fim, de acordo com Art. 104, III da Lei Federal nº 14.133/2021;
- 10.4** Encaminhar para pagamento o RECIBO da contratada, após o efetivo uso mensal do imóvel;
- 10.5** Notificar o proprietário, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades que compõe o objeto deste termo, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias;
- 10.6** Compromete-se a manter o imóvel, objeto do presente contrato, em perfeitas condições de higiene, iluminação e conservação, restituindo-lhe o CONTRATADO ao final do contrato nestas mesmas condições que recebeu.

11. RESCISÃO

- 11.1** A rescisão contratual poderá ser realizada a qualquer tempo sem nenhum tipo de ônus a Administração Pública desde de que prevista nas hipóteses constantes nos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133/2021.

12. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 12.1** A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do CONTRATADO, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos;
- 12.2** A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato;
- 12.3** O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;
- 12.4** Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido;
- 12.5** Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas;
- 12.6** Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo CONTRATADO;
- 12.7** A fiscalização do contratado deverá ser fiscalizada conforme os termos da Lei 14.133/2021, a nomeação do fiscal de contrato ocorrerá em momento oportuno.

Rio Maria-PA, 26 de fevereiro de 2024.

Responsável pela Elaboração:



IRISSONES LOPES DE OLIVEIRA

Diretora de Departamento de Cadastro e Tributos
Decreto N° 040/2021

Aprovo o Termo de Referência:



EUNICE NUNES COSTA

Secretário Municipal De Finanças
Portaria N° 003/2021