

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo n.º 19.101/2024¹

1. CONDIÇÕES GERAIS DE CONTRATAÇÃO.

- 1.1. Definição do Objeto** (art. 6º, inciso XXIII). Tem por objeto a locação de imóvel não residencial pela Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMAS para fins de funcionamento temporário do departamento de CADÚNICO.
- 1.2.** O objeto desta contratação é caracterizado como comum de acordo com o Estudo Técnico Preliminar;
- 1.3.** O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021
- 1.4.** O prazo de vigência da contratação é de 11 (onze) meses na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021;
- 1.5.** Localização do Imóvel a ser locado: Av. Tancredo Neves, 1181, Centro, Zona Urbana, Município de Bujaru/PA.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.

- 2.1. Fundamentação Legal.** A contratação do Objeto do Termo de Referência será realizada por meio de procedimento licitatório, através de Inexigibilidade de licitação, com fundamento específico no art. 74, inciso V da Lei Federal n.º 14.133/2021 e Decreto Municipal n.º 02/2024, pelo critério de menor preço por item e observados os preceitos de Direito Público, bem como legislação consumerista e correlata ao objetivo pretendido; e Decreto n.º 11.871 de 29.12.2023 que atualizou os valores previstos na Lei 14.133/2021.
- 2.2.** Serão observadas a Lei 8.245/91 – Lei do Inquilinato e a Instrução Normativa SEGES n.º 103 de 30.12.2022 no que couber;
- 2.2. Necessidade da Contratação.** Trata-se da necessidade de garantir o serviço de assistencialismo público em prol da população hipossuficiente e vulnerável do Município de Bujaru/PA.

3. CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO.

- 3.1. Do Imóvel:** Localizado na Av. Tancredo Neves, 1181, Centro, Zona Urbana, Município de Bujaru/PA. Características descritas no laudo de avaliação do imóvel;
- 3.2. Da Vigência da Locação.** Início 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 – 11 (onze) meses prorrogáveis por igual período, havendo necessidade justificada do locatário, devendo ser convencionado pelas partes;
- 3.3. Da Valor Mensal do Aluguel e Valor Estimado para Contratação.** Aluguel Mensal de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) com valor global e estimado de R\$ 14.300,00 (quatorze mil e trezentos reais).
- 3.4. Sublocação:** Fica proibida a sublocação do imóvel em favor de terceiros. Fica proibida a delegação de responsabilidade

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO. Considerando a falta de prédios públicos próprios para abrigar as unidades da SEMAS. A política de Assistência Social no Município de Bujaru/PA é executada por este órgão, possuindo unidades de atendimento socioassistenciais como: CRAS, CREAS e o Departamento de CADÚNICO.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO: A contratação obedeceu os seguintes quesitos:

- 4.1.** Formalização da Demanda com a devida fundamentação e justificativa para a procedência do pedido;
- 4.2.** Ofício ao proprietário do imóvel manifestando interesse na locação;
- 4.3.** Laudo Prévio de Avaliação do Imóvel, aferindo o valor de aluguel e condições para uso do imóvel;
- 4.4.** Termo de Aceite do proprietário estando de acordo com o valor aferido para o aluguel.

5. OBRIGAÇÕES DAS PARTES: Durante a vigência do contrato serão obrigações das partes:

OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O Município ficará obrigado a:

- 5.1.** Declarar para todos os efeitos de direito que recebe as partes do imóvel pelo Locador, comprometendo-se a zelar e conservar o imóvel.
- 5.2.** Arcar com os custos referente as benfeitorias necessárias a adaptação do imóvel as necessidades do locatário;
- 5.3.** Arcar com as despesas de energia, água, telefonia, internet, incidentes sobre o imóvel ora locado, estritamente no prazo de vigência da respectiva Locação;
- 5.4.** Efetuar o pagamento do locador até o dia 15 do mês subsequente.

OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

5.6. 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

¹ Este Termo de Referência obedece aos termos da Lei 14.133/2021 e suas alterações e legislação correlata



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;

5.7. Fornecer, ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

5.8. Manter todas as condições de habilitação exigidas neste Termo de Referência, em compatibilidade com as obrigações assumidas, até o pagamento do objeto contratado;

5.9. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto deste Termo de Referência;

5.10. Manter o preço ajustado e firmado em sua proposta comercial, com base no laudo de avaliação;

5.11. Arcar com o pagamento do IPTU e demais taxas de resíduos sólidos e impostos que venham a incidir sobre o imóvel.

6. BENFEITORIAS:

6.1. As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.

6.2 As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios;

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

7.1. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.

7.2. As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.

7.3. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, os quais serão nomeados por ato do Gestor do Órgão Requisitante na forma da Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput.

7.4 A fiscalização do contrato acompanhará a execução do contrato de forma a garantir o fiel cumprimento de todas as cláusulas estipuladas, registrando no histórico de gerenciamento do instrumento todas as ocorrências relacionadas à locação, visando assegurar os resultados desejados pela Administração.

7.5. O fiscal deverá verificar a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA, acompanhará o saldo de empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e solicitar quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

7.6 No caso de descumprimento das obrigações contratuais ou detectados fatos que possam inviabilizar a execução do contrato, de forma parcial ou integral, o fiscal do contrato prontamente informará o gestor do contrato sobre o ocorrido.

7.7. A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente.

7.8 O gestor do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo todos os registros formais da locação, de ocorrências anotadas pela fiscalização, assim como das alterações e prorrogações contratuais.

7.9. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA e deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável pelas liquidações para a formalização dos procedimentos de pagamento, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa nos relatórios de gestão.

7.10 O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar o processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução contratual.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

8.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA.

8.2. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

8.3. Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

8.4. Em situações em que surgirem dúvidas ou discordâncias sobre a execução do objeto, seja quanto à dimensão, qualidade ou quantidade, a Administração irá solicitar à LOCADORA a emissão de Nota Fiscal referente à parcela incontroversa para fins de liquidação e pagamento, conforme preconiza o art. 143 da Lei nº 14.133/2021.

8.5. A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

8.6. A contagem do prazo previsto no item 9.1 será adiado até que a LOCADORA regularize quaisquer irregularidades relacionadas à execução do objeto ou nos documentos necessários à liquidação da despesa, incluindo erros na emissão da nota fiscal ou fatura, sem ônus à LOCATÁRIA.



8.7. A LOCADORA deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura, a documentação relacionada no art. 68 da Lei n.º 14.133/2021 e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.

8.8. No caso de atraso pela LOCATÁRIA, os valores devidos à LOCADORA serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de correção monetária - IGPM.

8.9. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela LOCADORA.

8.10. A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR.

9.1. O imóvel da LOCADORA será selecionado devido às características das instalações e por sua localização, na forma do inciso V do caput do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021, condicionada a locação ao preenchimento de todos os requisitos constantes no § 5º do mesmo dispositivo legal.

9.2 RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

9.3 Foi escolhido como locador, o Sr. MAURO SÉRGIO CURSINO DAS DORES, brasileiro, solteiro, RG n. 68650416 e CPF n. 024.771.502-60, residente e domiciliado na Av. Trancredo Neves, 1711, Município de Bujaru/PA, pelo fato de ser um imóvel que atende as especificações solicitadas pela secretaria, uma vez que o Município de Bujaru/PA 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 Assistência Social. 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 Bujaru/PA 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 MAURO SÉRGIO CURSINO DAS DORES atende com todos os requisitos mínimos e adequados para um bom funcionamento.

10. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO.

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

10.2 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.

10.3 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."

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

Habilitação Jurídica

- Documento com foto do proprietário;
- Regularidade Fiscal;
- Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF);
- Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, compreendendo os Tributos administrativos pela Secretaria da Receita Federal e INSS;
- Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do contratado expedida pelo órgão competente;
- Prova de regularidade perante a Fazenda Municipal, comprovado com Certidão Negativa de Débito expedida pela Prefeitura Municipal, do domicílio ou sede da proponente;
- Apresentação de todos os documentos pertinentes ao imóvel, Matrícula atualizada e comprovante de endereço;
- Deverá, também, 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.

11. ADEQUAÇÃO/DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

11.1. Unidade Gestora: Fundo Municipal de Assistência Social.

12. DOS CASOS OMISSOS:

12.1. 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.

13. DO FORO:

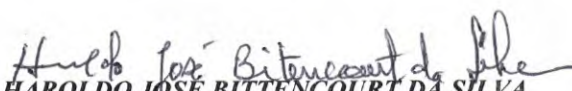


13.1. As partes elegem o foro da Comarca de Bujaru-PA, com expressa renúncia de qualquer outro, para dirimir os possíveis litígios que decorram do presente procedimento.

14. ANEXOS:

- 14.1. Estudo Técnico Preliminar;
- 14.2. Laudo de Avaliação do Imóvel;
- 14.3. Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Disponíveis;
- 14.4. Documento de Formalização de Demanda;
- 14.5. Declaração de Aceite do Proprietário do Imóvel

Bujaru, 23 de janeiro de 2024.


HAROLDO JOSÉ BITTENCOURT DA SILVA
Secretário Municipal Assistência Social