TERMO DE REFERÊNCIA DISPENSA INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

1.1. O objeto da presente dispensa é a escolha da proposta mais vantajosa para a LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA MAGALHÃES BARATA, S/N, BAIRRO UMARIZAL, PARA FUNCIONAMENTO DO PRÉDIO DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (SEMAS), DESTINADO A ATENDER AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS-PA.

1.2. O prazo de vigência do Contrato será ***12 (doze) meses*** a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, mediante aditamento, nos termos da Lei.

1.3. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Inicialmente informamos que o Instituto de Previdência não possui um espaço próprio que atenda às necessidades especificas.

A escolha recaiu no imóvel situado na AVENIDA MAGALHÃES BARATA, S/N, BAIRRO UMARIZAL, CIDADE: SÃO CAETANO DE ODIVELAS por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo.

O imóvel referido foi avaliado pelo setor engenharia responsável pela vistoria, tendo o valor de avaliação para locação mensal no montante de R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) valor este aceito pelo proprietário do mesmo.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades da SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (SEMAS) de São Caetano de Odivelas com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade da população.

O imóvel que é objeto do presente processo é localizado na área AVENIDA MAGALHÃES BARATA, S/N, BAIRRO UMARIZAL, CIDADE: SÃO CAETANO DE ODIVELAS, com fácil acessibilidade, é valido ressaltar a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o serviço em tela. O imóvel apresenta tributos altamente diferenciados em face dos demais. Outro fator de suma importante que o atendimento no local já vem ocorrendo a anos e a localização do imóvel é estratégico para a realização das atividades planejadas, isso pode incluir proximidade de outros órgãos, facilidade de acesso para o público-alvo, entre outros fatores.

Ainda o imóvel é escolhido constatado a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

Assim, diante do exposto restou comprovado através de Laudo de avaliação do imóvel pela ser o valor médio de mercado praticado com a Administração.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de produto similar, podendo a Administração contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Foi certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel.

No caso em questão verificamos, como já foi dito, trata-se de situação pertinente a Dispensa de inexigibilidade.

A contratação encontra ainda fundamento no art. 75 incisos V da Lei 14133/2023.

> 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.

PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL: Item do Plano Anual de Contratação do Fundo Municipal de Assistência Social de São Caetano de Odivelas.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO

O Termo de Referência elaborado a partir das recomendações deste Estudo Técnico Preliminar deverá prever a INEXIGIBILIDADE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA MAGALHÃES BARATA, S/N, BAIRRO UMARIZAL, PARA FUNCIONAMENTO DO PRÉDIO DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (SEMAS), DESTINADO A ATENDER AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS-PA, com o objetivo de instalação da SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.

O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;
c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores.

d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.
e) Documentação da imobiliária com identificação do responsável legal e documentação comprobatória, incluindo contrato de prestação de serviço com o proprietário do imóvel.

II - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973:
a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;
b) no caso previsto na alínea "a", em caso de prorrogação de contrato, previamente a formalização do termo aditivo, o locador deverá apresentar a averbação da edificação, sob pena de rescisão do contrato.

III - documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista em nome do locador;

IV- Instrumento de mandato contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, em caso de procurador;

V - Formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado por profissional habilitado, pelo locador e pelo representante legal do FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS;

VI - Documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que foi iniciado o período locatício;

VII - minuta do contrato de locação;

VIII - parecer jurídico sobre a minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua dispensa ou inexigibilidade.

A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, num prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam

acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

A referida contratação terá vigência de **12(doze) meses** a contar da assinatura do contrato ou documento similar.

O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

5. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

O aluguel mensal vencerá no último dia de cada mês. Os pagamentos serão efetuados pela **LOCATÁRIA** a SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL até o 15º (décimo quinto) dia útil a contar da data de recebimento da Nota Fiscal/Fatura, mediante Ordem Bancária, em conta designada pelo (a) **LOCADOR (A)**.

A LOCATÁRIA verificará, quanto à regularidade fiscal e trabalhista, sendo o resultado da consulta impresso, autenticado e juntado ao processo.

Havendo erro ou falta de apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, outro fator causado pelo LOCADOR (A) que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a situação seja saneada. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

6.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade DISPENSA DE INEXIGIBILIDADE.

6.2. Os critérios de habilitação técnica utilizados foi: Habilitação jurídica, Habilitação fiscal, social e trabalhista e Qualificação técnica.

7. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da contratação é de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS.

8.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

I) Gestão/Unidade: [...];
II) Fonte de Recursos: [...];
III) Programa de Trabalho: [...];
IV) Elemento de Despesa: [...];
V) Plano Interno: [...];

8.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante Apostilamento.

9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, (Lei de acesso à informação), o presente Estudo não se classifica como sigiloso.

9.2. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

São Caetano de Odivelas/PA, 11 de junho de 2025.

FERNANDA DO SOCORRO OLIVEIRA FARIAS:74376543268

Assinado de forma digital por FERNANDA DO SOCORRO OLIVEIRA FARIAS:74376543268

FERNANDA DO SOCORRO OLIVEIRA FARIAS
Secretária Municipal de Assistência Social