





#### PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ 06.080.394/0001-11

# TERMO DE REFERÊNCIA

#### 1. DO OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a locação de um imóvel para abrigar o Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras. O imóvel deverá oferecer um espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades administrativas das secretarias, com o objetivo de centralizar os serviços, otimizar recursos e promover a eficiência na gestão pública.
- **1.2.**O imóvel a ser locado deverá atender às necessidades específicas das secretarias, proporcionando um ambiente de trabalho funcional, seguro e acessível para os servidores e o público em geral.

# 2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A locação de um imóvel amplo e com infraestrutura adequada para abrigar o Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras, justifica-se pela necessidade de otimizar os serviços públicos, promover a integração e garantir um ambiente de trabalho funcional e acessível para servidores e munícipes.
- 2.2. Atualmente, o Anexo I, não possui um imóvel próprio, com uma sede para atender as necessidades das secretárias.
- 2.3. A locação do imóvel na na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro Fortaleza dos Nogueiras Ma, apresenta-se como a solução ideal, considerando suas características e localização. O imóvel possui área e infraestrutura adequadas para abrigar o órgão, além de estar situado em uma área central, de fácil acesso para a população.
- 2.4. A locação, nesse caso, evita o alto investimento na compra de um imóvel próprio, proporciona flexibilidade para futuras mudanças e permite que os recursos públicos sejam direcionados para investimentos em outras áreas prioritárias.
- **2.5.**A contratação será realizada por meio de licitação, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, garantindo a transparência e a competitividade na escolha do locador, com base nos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

# 3. DA VIGÊNCIA, DO PREÇO E DO PAGAMENTO

# 3.1. Vigência:

- **3.1.1.** O prazo de vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura.
- **3.1.2.** O contrato poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, desde que a prorrogação seja conveniente e vantajosa para a administração pública e haja disponibilidade orçamentária. A prorrogação deverá ser formalizada antes do término da vigência original do contrato.

### 3.2. Preço:





#### PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

### CNPJ 06.080.394/0001-11



- **3.2.1.** O valor mensal do aluguel será de R\$ 1.518,00 (Mil quinhentos e dezoito reais). Este valor foi definido com base no Laudo de Avaliação em anexo, que considerou as características do imóvel, a localização e os preços praticados na região.
- 3.3. Pagamento:
- 3.3.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 10 de cada mês, mediante apresentação de nota fiscal/fatura pelo locador. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária ou outro meio eletrônico definido pela Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras-Ma.
- 3.3.2. O valor do aluguel será reajustado anualmente, a contar da data de assinatura do contrato, com base no índice IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo. O reajuste será formalizado por meio de termo aditivo ao contrato.

# 4. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Para a locação do imóvel destinado a abrigar as diversas secretarias do município, as seguintes condições gerais deverão ser observadas:

### 4.1. Do Imóvel:

- **4.1.1.** O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de uso, com todas as instalações e equipamentos em pleno funcionamento, incluindo sistemas elétricos, hidráulicos, de iluminação, sanitários, de segurança e de combate a incêndio.
- **4.1.2.** O imóvel deve atender às normas de acessibilidade para pessoas com deficiência (NBR 9050), incluindo rampas de acesso, elevadores (se aplicável), banheiros adaptados, sinalização adequada, etc.
- **4.1.3.** As instalações elétricas e hidráulicas devem estar em conformidade com as normas técnicas e em bom estado de conservação.
- **4.1.4.** O locador será responsável pela manutenção predial, incluindo reparos e manutenções preventivas e corretivas, exceto em casos de danos causados pela Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras-Ma.
- **4.1.5.** O imóvel deverá estar livre de quaisquer ônus, gravames ou pendências judiciais que possam comprometer o seu uso pela Prefeitura.
- **4.1.6.** O locador deverá apresentar a documentação completa do imóvel, incluindo escritura registrada, certidão negativa de ônus, habite-se e alvará de funcionamento.
- **4.1.7.** O locador deverá fornecer um laudo de vistoria do imóvel, realizado por profissional habilitado, atestando as condições do imóvel no momento da entrega das chaves.
- **4.1.8.** Se o imóvel fizer parte de um condomínio, o Termo de Referência deverá esclarecer a responsabilidade do locador em relação às áreas comuns, como elevadores, corredores e áreas de lazer.
- **4.1.9.** O locador deverá contratar e manter seguro contra incêndio e outros sinistros que possam afetar o imóvel.

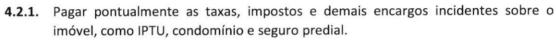
## 4.2. Das Obrigações do Locador:





# PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

## CNPJ 06.080.394/0001-11



- **4.2.2.** Garantir o livre acesso da Prefeitura ao imóvel para fins de vistoria, manutenção e realização de benfeitorias necessárias.
- **4.2.3.** Realizar as manutenções preventivas e corretivas no imóvel, de acordo com as normas técnicas e legislação aplicável.
- **4.2.4.** Comunicar à Prefeitura, por escrito, qualquer problema ou necessidade de reparo no imóvel.
- **4.2.5.** Não realizar qualquer modificação na estrutura do imóvel sem a prévia autorização da Prefeitura.

### 4.3. Das Obrigações da Locatária:

- **4.3.1.** Utilizar o imóvel exclusivamente para as atividades das secretarias.
- **4.3.2.** Zelar pela conservação do imóvel e de seus equipamentos, responsabilizando-se por danos causados por seus servidores ou por terceiros.
- **4.3.3.** Pagar pontualmente o aluguel, conforme as condições estabelecidas no contrato.
- **4.3.4.** Comunicar ao locador, por escrito, qualquer problema ou necessidade de reparo no imóvel.
- **4.3.5.** Devolver o imóvel ao final do contrato nas mesmas condições em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.
- **4.3.6.** O imóvel somente poderá ser utilizado para as atividades das secretarias. Qualquer outra utilização dependerá de autorização prévia do locador.
- **4.3.7.** É proibida a sublocação do imóvel, total ou parcial, sem a autorização expressa do locado.

#### 4.4. Da Vistoria:

**4.4.1.** Antes da entrega das chaves, será realizada uma vistoria conjunta no imóvel, com a participação de representantes do locador e da locatária, para constatar o estado de conservação do imóvel e de seus equipamentos.

## 4.5. Da Rescisão:

- **4.5.1.** O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021 e no próprio contrato, como:
  - a) Descumprimento das obrigações contratuais.
  - b) Desapropriação do imóvel.
  - c) Caso fortuito ou força maior.

## 5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

#### 5.1. Especificação Técnica:

**5.1.1.** Locação do imóvel localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, além de encontrar-se com todas as adaptações estruturais necessárias ao bom funcionamento e comodidade dos servidores. Imóvel perfeitamente adequado às necessidades do município.







### PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

#### CNPJ 06.080.394/0001-11

**5.1.2.** A Sra. ANA CLARA SOUZA ALENCAR CASTELO BRANCO, inscrita no CPF: 606.354.673-13, é a atual proprietária e locadora do imóvel.

#### **5.2.** Subcontratação:

5.2.1. Será vedado ao Locatário ceder, sublocar, total ou parcialmente, a locação, bem como mudar a destinação do imóvel locado, sem prévia e expressa autorização do Locador.

### 5.3. Garantia da Contratação

**5.3.1.** Não haverá exigência da garantia da contratação prevista nos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133. de 2021, em razão da natureza do objeto.

# 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- **6.1.** A solução para abrigar o Anexo I da Prefeitura Municípal de Fortaleza dos Nogueiras Ma, consiste na Locação do imóvel localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro Fortaleza dos Nogueiras Ma, conforme laudo de avaliação constado todos os benefícios do referido imóvel.
- **6.2.**O contrato de locação terá duração inicial de 12 meses e poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, desde que a prorrogação seja conveniente e vantajosa para a administração pública e haja disponibilidade orçamentária.
- 6.3. O imóvel já possui infraestrutura adequada para a garagem de veículos, com instalações elétricas e hidráulicas em bom estado de conservação. Isso elimina a necessidade de grandes reformas ou adaptações, limitando os custos à mudança, o que representa uma grande vantagem em termos de agilidade e economicidade. O valor do aluguel, de R\$ 1.518,00 (Mil quinhentos e dezoito mil reais) é compatível com o mercado imobiliário da região para imóveis com características similares.
- 6.4. A localização do imóvel é privilegiada, próxima a outros órgãos públicos e com fácil acesso para a população. O imóvel também atende às necessidades de acessibilidade, com rampa de acesso para cadeirantes, e possui estrutura de segurança, com muros e espaço para guarita.

# 7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (Art. 6°, inciso XXIII, alínea "f")

- 7.1. A gestão do contrato caberá à Secretaria de Administração ou Secretaria de Finanças; a fiscalização administrativa, a um(a) servidor(a) lotado(a) na referida unidade.
- **7.2.** Ao(à) fiscal administrativo(a) competirá acompanhar, administrativamente, a execução do contrato, adotando as medidas necessárias à solução de contratempos que, porventura, venham a ocorrer.
- **7.3.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelos(as) fiscais do contrato, em tempo oportuno, à diretoria competente, para a adoção das medidas que julgar convenientes.
- 7.4. A ação de fiscalização não exonera o Locador de suas responsabilidades contratuais.
- **7.5.**O Locador será responsável pelos danos que causar diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa







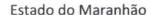
#### PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

## CNPJ 06.080.394/0001-11

- responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).
- **7.6.**O contrato 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.
- **7.7.**Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).
- **7.8.** A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.
- **7.9.**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.
- **7.10.** 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.
- **7.11.** O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local do serviço para representá-lo na execução do contrato.
- **7.12.** A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.
- 7.13. 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.
- **7.14.** 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.
- **7.15.** Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.
- 7.16. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato.
- **7.17.** As comunicações entre o órgão ou entidade 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.
- **7.18.** O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.



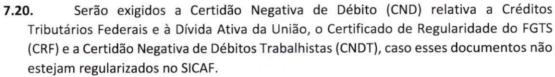




### PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

## CNPJ 06.080.394/0001-11





7.21. A fiscalização/gestão da execução da contratação de locação de imóvel estará a cargo da Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças, e será designado via portaria de nomeação.

#### 8. REAJUSTE

- **8.1.** Após o interregno de um ano da sua vigência, e independentemente de pedido do Locador, os preços iniciais serão reajustados mediante a aplicação, pelo Locatário, do índice IPCA, ou por outro que vier a substituí-lo.
- **8.2.** Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- **8.3.**No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice(s) de reajustamento, o Locatário pagará ao Locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
- 8.4. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s). d) Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou, de qualquer forma, não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
- 8.5. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- 8.6. O reajuste será realizado por apostilamento.

#### 9. DA RESCISÃO

9.1. Constituem motivos ensejadores da rescisão do presente Contrato, os enumerados no artigo n° 90 §§ 2° e 4°, da Lei nº 14.133/21, e correrá nos termos do § 7, do mesmo diploma legal.

# **10. DOS TRIBUTOS E DESPESAS**

10.1. Constituirão encargos exclusivos da CONTRATADA, o pagamento de tributos, tarifas, emolumentos e despesas decorrentes de formalização do presente contrato e da execução do seu objeto.

### 11. FUNDAMENTO LEGAL

11.1. Conforme o art.74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021, 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".









### PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

#### CNPJ 06.080.394/0001-11

11.2. O citado artigo em seu §5°, estabelece ainda as exigências necessárias a legalidade da contratação: "I - 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; 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.".

# 12. DAS SANÇÕES E PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

- **12.1.** Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:
  - advertência;
  - II. multa;
  - III. impedimento de licitar e contratar;
  - IV. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
    § 1º Na aplicação das sanções serão considerados:
  - I. a natureza e a gravidade da infração cometida;
  - II. as peculiaridades do caso concreto;
  - III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
  - IV. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

## 13. DA NOTIFICAÇÃO

**13.1.** Qualquer comunicação entre as partes a respeito do contrato só produzirá efeitos legais se processada por escrito, mediante protocolo ou outro meio de registro, que comprove a sua efetivação, não sendo consideradas comunicações verbais.

Fortaleza dos Nogueiras/MA, 07 de janeiro de 2025.

Maria José Coelho Costa Chefe de Gabinete