



TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

I – DO OBJETO

A locação de um imóvel, situado na Rua 21, Quadra Z-13, Lote 13, Conjunto Popular, nesta cidade de São Simão-GO, de propriedade de Dulcinéia Lopes Brauer, conforme Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens anexo, para funcionamento da Superintendência Municipal de Habitação.

II – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Superintendência Municipal de Habitação, por meio de inexigibilidade, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

III – DA JUSTIFICATIVA

A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares, considerando que a Superintendência Municipal de Habitação não possui prédio próprio.

IV – DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

“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.”

Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) avaliação prévia do bem; b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

V – ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da locação para um período de 12 (doze) meses, será de R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais).

Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel tem como parâmetro o Laudo de Avaliação expedido pela Comissão de Avaliação Municipal, anexo aos autos, o qual leva em conta o preço de mercado.

VI – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município de São Simão-GO imóveis pertencentes à Secretaria de Desenvolvimento Social e Prefeitura Municipal de São Simão – GO, com disponibilidade para a Superintendência Municipal de Habitação.

VII – DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, pois, o imóvel tem cômodos para as devidas necessidades, bem como tanto pela localização quanto pela utilização, que atende as finalidades precípua da contratação pretendida.

O dito imóvel tem uma área total de 266,50 m², área construída de 200,00 m², com estrutura suficiente para atender as necessidades do Departamento, estando em bom estado de conservação.

VIII – FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A formalização do processo de contratação está prevista no art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, neste caso, trata-se da inexigibilidade de licitação para o aluguel de um imóvel destinado a atender a demanda da Superintendência de Habitação, esta decisão foi analisada conforme o Laudo nº 005/2024.

Para a seleção do fornecedor, adotou-se um critério objetivo que considerou a adequação do imóvel às necessidades específicas da Superintendência de Habitação, bem como a localização, infraestrutura, e condições de acessibilidade, além disso, foram avaliados aspectos financeiros e de viabilidade econômica, garantindo que a proposta atendesse aos princípios da economicidade e eficiência, conforme estabelecido na legislação vigente.

A escolha do imóvel e a formalização do contrato de aluguel foram fundamentadas na análise detalhada do

Laudo nº 005/2024, que demonstrou a inexigibilidade de licitação devido à singularidade do imóvel, dessa forma, assegurou-se a melhor solução para o atendimento da demanda da Superintendência de Habitação, em conformidade com os preceitos legais e normativos aplicáveis.

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 - Laudo de Avaliação do imóvel, preenchido e assinado pela comissão de Avaliação de imóveis urbanos e rurais do município;

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.

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

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 anotarà 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;

IX – DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na minuta contratual.

X – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

I – entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

IV – fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

V – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

XI – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

I – Efetuar o pagamento, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias de cada mês subsequente ao mês de locação, desde que atendidas as formalidades pactuadas; observados na execução do especificado do objeto;

II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja

reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;

VI – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;

VII – efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, bem como as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;

VIII – não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

XII – DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da dotação:

0430- MANUTENÇÃO DAS ATIV. DO DPTO. DE HABITAÇÃO – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS- PESSOA FÍSICA

05.01.16.482.1628.2045.3.3.90.36.

SUBELEMENTO:

15- LOCAÇÃO DE IMOVEIS.

XIII- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Conforme Estudo técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência, o modelo de contratação escolhido é 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.

XIV - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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.

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.

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

O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Fiscalização

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e será da responsabilidade da Servidora Fernanda Souza Silva, CPF 910.998.891-20. ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput](#)).

Fiscalização Técnica

O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º](#), e [Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II](#));

Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III](#));

O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV](#)).

No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V](#)).

O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII](#)).

Fiscalização Administrativa

O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário ([Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022](#)).

Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV](#)).

Gestor do Contrato

O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

(Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

XV- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Garantia da contratação:

- Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

Necessidade de vistoria:

- A realização de vistorias em imóveis destinados à locação é um passo crucial para garantir a segurança e a conformidade das propriedades com as normas vigentes. Este procedimento ganha ainda mais relevância quando considerado sob a ótica da inexigibilidade de funcionamento da Superintendência Municipal de Habitação.

A vistoria pré-locação é fundamental para proteger os interesses tanto do locador quanto do locatário, a vistoria pode identificar problemas que podem ser resolvidos antes da ocupação do imóvel, evitando transtornos futuros e promovendo uma relação mais harmoniosa entre locador e locatário. Problemas estruturais, vazamentos, defeitos nas instalações elétricas e outros danos podem ser identificados e corrigidos, garantindo que o imóvel esteja em condições ideais para uso.

XVI- MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A locação do imóvel, visa atender às demandas da Secretaria de Desenvolvimento Social de São Simão,

fornecendo um espaço adequado para o funcionamento da Superintendência Municipal de Habitação, com essa contratação, almeja-se alcançar os seguintes resultados:

Melhoria das condições de atendimento: O novo espaço proporcionará um ambiente mais adequado para o desenvolvimento das atividades da Superintendência Municipal de Habitação, contribuindo para a melhoria da qualidade dos serviços prestados à comunidade.

Aumento da eficiência operacional: A localização do imóvel, com fácil acessibilidade e proximidade de outros órgãos governamentais, facilitará o acesso do público-alvo aos serviços oferecidos, aumentando a eficiência operacional da Secretaria de Desenvolvimento Social.

Economia de recursos: A escolha da locação em vez da aquisição de um imóvel proporcionará uma significativa economia de recursos para o Município, garantindo a otimização dos investimentos públicos.

Garantia de continuidade dos serviços: O contrato de locação com vigência de 12 meses assegura a continuidade das atividades da Superintendência Municipal de Habitação, garantindo a estabilidade e a regularidade na prestação dos serviços à população.

Portanto, os resultados pretendidos com a locação do imóvel para a Secretaria de Desenvolvimento Social incluem melhorias nas condições de atendimento, aumento da eficiência operacional, economia de recursos, garantia de continuidade dos serviços, conforme preconizado pelas políticas públicas municipais.

XVII- CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Para efeito do pagamento, a CONTRATADA deverá atender as exigências legais quanto à emissão de comprovação de sua regularidade fiscal.

A remuneração será paga por meio de Depósito ou Transferência Bancária (PIX, TED, DOC etc.), na seguinte Agência e Conta:

Banco: Itaú

Agência: 55320

Conta Corrente: 20874-0

Titular: Dulcineia Lopes Brauer

CPF: 819.601.231-49



O pagamento decorrente da locação de imóvel deste contrato será efetuado através do Serviço de Tesouraria da CONTRATANTE, em até 30 (trinta) dias úteis, de cada mês subsequente ao mês de locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Havendo prorrogação do contrato os valores acima serão reajustados conforme o índice INPC/IBGE, ou o qual o vier a substituí-lo, nos termos do §3º do art. 92 da Lei nº 14.133/21.

São Simão-GO, 20 de maio de 2024

