



**TERMO DE REFERÊNCIA
(ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO OBJETO)**

Fundamento Legal Art. 18 inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021, IN CGNOR/ME Nº 81/2022 e Decreto Municipal nº 044/2024.

Conforme disposto no art. 14º inciso da IN nº 058 de 08 de agosto de 2022, é facultada a elaboração de Estudo Técnico Preliminar.

ÓRGÃO CONTRATANTE: Prefeitura Municipal de Nova Olinda – TO

SETOR REQUISITANTE: Gabinete do Prefeito.

Nº SEQUENCIAL: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 493/2024

1. DO OBJETO:

Trata – se da contratação para a locação de um imóvel urbano situado no Lote 06 da Quadra 096, localizado na Rua 07 de setembro com Gonçalves Dias, com área total de 453,60 m², nesta cidade, registrado sob TITULO DEFINITIVO DE DOMÍNIO nº 004-2008 expedido pela Prefeitura Municipal de Nova Olinda – TO em 14 de janeiro de 2008, **destinado as atividades no funcionamento da BASE ADMINISTRATIVA PARA SEDIAR O CONSELHO TUTELAR MUNICIPAL atendendo as necessidades do Gabinete do Prefeito junto a Prefeitura Municipal de Nova Olinda – TO**, conforme previsto no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21.

2. DO CONTEXTO.

Considerando, que a contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da Administração, uma vez que há um procedimento administrativo de dispensa de processo de licitação que antecede a contratação, possibilitando também tratamento igualitário a todos quando da observância dos requisitos para a realização da contratação, o que fora realizado previamente pela Secretaria Municipal de Gabinete através do Processo Administrativo nº. 493/2024. A PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA OLINDA - TO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 00.0001.602/0001-63, com sede à Av. Goiás, 1284 – centro – CEP: 77.790-000, através da Secretaria Municipal de Gabinete, neste ato representada por sua secretária, ROSILEIDE LUZ BARBOSA, vem por meio desta, tornar público que está realizando inexigibilidade de processo de licitação em conformidade com o artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, para atender as necessidades da Administração no intuito de locar um imóvel para a instalação da Base administrativa da Secretaria Municipal de Saúde.

3. DA JUSTIFICATIVA

Considerando a finalidade da locação é o atendimento aos municípios nas atividades do CONSELHO TUTELAR do município que assim, tenha um ambiente adequado para o desempenho de suas atividades precípuas, e assim, atenda os serviços prestados a comunidade em geral.

Considerando que a escolha em favor do imóvel situado à Rua 7 de setembro com Rua Gonçalves Dias, Qd 96, Lt 06, centro, de Nova Olinda – TO. Foi realizada visita da Comissão de Avaliação de Imóvel o qual foi constatado que o imóvel está em condições de uso, é adequado à utilização a que se destina, possui fácil acesso e



peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (Grifo nosso).

Desta feita, para a contratação direta sem licitação para locação de imóveis, é imperiosa a observância dos requisitos legais sob pena de poder configurar hipótese de crime previsto no art. 337-E do Código Penal Brasileiro.

Para a perfeita subsunção do caso concreto à hipótese legal autorizadora da contratação direta, é mister a conjugação dos seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- 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; e
- III - Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

6. DAS CONSIDERAÇÕES ESSENCIAIS

Conforme depreende-se do texto legal tal contratação é admissível haja vista, a característica peculiar do imóvel a ser locado e a comprovação do preenchimento dos requisitos legais pela contratada, conforme rol documental que segue acostado.

Insta observar que, sendo o caso de contratação por inexigibilidade, preceitua o caput art. 72, que:

“Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;*
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;*
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;*



11.1 DAS EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos que deverão ser apresentados conforme ao exigido no edital em conformidade ao fundamentado no Art. 62 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.2.1 - Habilitação jurídica

Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Se pessoa física: Documentos pessoais com foto.

8.2.2 - Habilitação fiscal, social e trabalhista

✓ Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

✓ Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

✓ Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

8.14. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;



13 DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

O LOCATÁRIO contratante obriga-se a: Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;

Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR; Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos do imóvel, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

Pagar as despesas ordinárias do imóvel, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo: consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; manutenção e conservação de antenas coletivas; pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação; reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto; Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

14 DA JUSTIFICATIVA ACERCA DA NATUREZA CONTINUADA DO SERVIÇO:



de contratos e convênios, designação da equipe de fiscalização, gestão do contrato através do acompanhamento da execução dos serviços.

Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

À Secretaria de Assistência Social e Cidadania, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, caso se façam necessárias, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros;

À locadora, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à Locação;

Busca-se assim, promover a transparência e informações das ações à comunidade em geral, em caráter contínuo e ininterrupto, visando, entre outros benefícios, reduzir custos e eliminar processos, proporcionando melhoria na gestão, controle e utilização dos referidos serviços essenciais para o desenvolvimento das atividades afins do Conselho Tutelar municipal.

19 ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Quanto ao enquadramento nos instrumentos de planejamento da entidade, não obstante os serviços, objeto do presente estudo, consistir em atividade essencial à manutenção das atividades fins do órgão, considerando a sua natureza essencial, além do que os mesmos tem por objetivo atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, assegurando a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades finalísticas do órgão, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional, não há meta, objetivo ou indicador específico relacionado no Planejamento Estratégico.

Ratifica-se que a presente demanda decorre de fato previsível, porém não se encontra prevista no Plano Anual de Contratações, com vistas, o mesmo ainda encontra-se em elaboração em conformidade com às disposições do art. 12, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021.

Com tudo, todas as despesas para o objeto estavam previstas e planejadas no Quadro de Detalhamento da Despesa elaborado para o ano de 2025, e diante da necessidade de cumprimento do Art. 37, caput, da constituição Federal 1988, em especial ao Princípio da Legalidade.

20 POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os impactos ambientais esperados estão relacionados ao consumo de água e energia elétrica e geração de resíduos decorrentes da execução dos serviços;

Como medidas mitigadoras, será exigido da empresa vencedora do certame a adoção das práticas e critérios de sustentabilidade.

21 DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta equipe de planejamento declara esta contratação viável.

22 JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE

Considerando a análise desenvolvida no presente, a contratação mostra-se viável em termos de disponibilidade de mercado, forma de prestação dos serviços, competitividade do mercado, não sendo possível observar óbices ao prosseguimento da presente contratação.



Assim sendo, não resta a menor sombra de dúvida de que a situação em tela se encontra adequada no que concerne à complexibilidade e relevância da necessidade do interesse público aqui erigida.

Da análise detida da realidade atual do município, e de acordo com as informações supracitadas, a Prefeitura Municipal de Nova Olinda poderá proceder a realização da futura contratação.

Solicitamos a aprovação do referido Termo de Referência e posterior análise dos procedimentos, pela Procuradoria Jurídica quanto a legalidade da contratação aqui justificada.

27 DOS RESPONSÁVEIS:

Nova Olinda – TO, 06 de janeiro de 2025.

ROSILEIDE LUZ BARBOSA
CPF/MF sob o nº. 533.831.091-00
Chefe de Gabinete
Decreto Municipal nº 082/2022

Das considerações, reporto ao Prefeito Municipal para aprovação do referido Termo.