

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS BASÍLIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

TERMO DE REFERÊNCIA
Lei 14.133, 1º de abril de 2021
TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Processo Administrativo nº 080701/2025

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação de imóvel para funcionamento do Centro Administrativo do Município de São José dos Basílios/MA, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	QTDE DE MESES	UND	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR TOTAL R\$
1	Locação de imóvel para funcionamento do Centro Administrativo do Município de São José dos Basílios/MA	12	SERVIÇO	1.518,00	18.216,00
TOTAL GERAL ESTIMADO					18.216,00

1.2. O custo total da contratação é de R\$ 18.216,00 (dezoito mil duzentos e dezesseis reais), conforme custos unitários apostos na tabela acima.

1.3. O presente Termo de Referência tem por objeto a Locação de imóvel para funcionamento do Centro Administrativo do Município de São José dos Basílios/MA, por meio de contratação direta, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

1.4. a inexistência de espaços físicos e prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares.

2. VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, nos termos do artigo 3º da Lei 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, ser prorrogado por períodos sucessivos.

2.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

3.2. Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21, pelas razões

Endereço: Praça do Mercado, s/n, Centro, CEP: 65.762-000, São José dos Basílios /MA
CNPJ: 01.616.769/0001-00 – Fone: (99) 98540-6783 – e-mail: pmsjbcpl@outlook.com



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS BASÍLIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

4. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

4.1. O prazo de execução dos serviços será de 12 (doze) meses, com início imediatamente após a assinatura do Termo de Recebimento das Chaves.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1. ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

5.1.1. 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

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

5.1.2.1. 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).

5.1.2.2. 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).

5.1.3. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

5.2. DO RECEBIMENTO

5.2.1. O recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO e da devolução das chaves: 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento, pela LOCADORA, da comunicação por escrito emitida pelo LOCATÁRIO, para a assinatura dos Termos de Entrega e Devolução das Chaves.

6. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL A SER OCUPADO

6.1. Para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, o imóvel deverá atender os seguintes requisitos:

- a). Localização;
- b) Área mínima a ser ocupada;
- c) Adequação das instalações de energia elétrica, de forma que seja possível a medição individualizada;

6.2. Não existem imóveis públicos disponíveis capazes de atender a necessidade da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos de São José dos Basílios/MA.

Endereço: Praça do Mercado, s/n, Centro, CEP: 65.762-000, São José dos Basílios /MA
CNPJ: 01.616.769/0001-00 – Fone: (99) 98540-6783 – e-mail: pmsjbcp1@outlook.com



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS BASÍLIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

7. INDICAÇÃO DO PARTICULAR A SER CONTRATADO:

7.1. A Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos de São José dos Basílios pode celebrar o contrato de locação com pessoa jurídica representante do proprietário do imóvel (imobiliária) ou com o próprio proprietário. Trata-se de prática comum no mercado imobiliário.

7.2. Documentos exigidos do LOCADOR:

- a) RG E CPF
- b) Certidões de regularidade;
- c) Documento que comprove propriedade do Imóvel;
- d) Documentos que comprovem regularidade junto a Equatorial;
- e) Declaração conjunta, conforme modelo.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. O LOCADOR é obrigado a:

I – Entregar ao LOCATÁRIO 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 ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;

V – Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

9. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

I – Pagar pontualmente o aluguel;

II – Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – Restituir o Imóvel, finalizada 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 – Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocadas por si ou seus agentes;



Endereço: Praça do Mercado, s/n, Centro, CEP: 65.762-000, São José dos Basílios /MA
CNPJ: 01.616.769/0001-00 – Fone: (99) 98540-6783 – e-mail: pmsjbcpl@outlook.com



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS BASÍLIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

VI – Entregar imediatamente ao LOCADOR a os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

VII – Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água e esgoto e aos serviços de telefonia ou outros meios de comunicação;

VIII – Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

IX – Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

X – Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

XI – Pagar o imposto territorial IPTU proporcional ao tamanho do imóvel.

10. BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. As benfeitorias necessárias introduzidas 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 artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

10.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

10.2. Em qualquer caso, todas 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.

11. DO PAGAMENTO

11.1. O LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR o aluguel até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

11.2. O pagamento somente será efetuado após o “ATESTO”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

Endereço: Praça do Mercado, s/n, Centro, CEP: 65.762-000, São José dos Basílios /MA
CNPJ: 01.616.769/0001-00 – Fone: (99) 98540-6783 – e-mail: pmsjbcpl@outlook.com



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS BASÍLIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

11.3. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

11.4. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX) \quad I = \frac{(6/100)}{365}$

$I = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

12. REAJUSTE

12.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou outro que venha substituí-lo divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua **autorização do processo de contratação direta**, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

12.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

12.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município de São José dos Basílios/MA.

13. PENALIDADES

13.1. O LOCADOR estará sujeito às seguintes multas, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal:

13.1.1. Multa:

a). moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 10 (dez) dias;

b). compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, por problemas ocorridos no imóvel, de responsabilidade do LOCADOR, sem solução de causa dentro do prazo estipulado, contados do recebimento da comunicação pelo LOCADOR ou do prazo acordado pelas partes.

Endereço: Praça do Mercado, s/n, Centro, CEP: 65.762-000, São José dos Basílios /MA
CNPJ: 01.616.769/0001-00 – Fone: (99) 98540-6783 – e-mail: pmsjbcpl@outlook.com



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS BASÍLIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal para o exercício de 2025, na classificação abaixo:

ÓRGÃO: 03. Sec. De Administração, Fazenda, Planejamento E Gestão
UNIDADE ORÇAMENTARIA: 0301 - Sec. De Administração, Fazenda, Planejamento E Gestão
FUNÇÃO: 04 - Administração
SUB - FUNÇÃO: 122 - Administração Geral
PROGRAMA: 0002 - Organização E Modernização Do Setor Administrativo
PROJETO ATIVIDADE: 2.007-Manutenção Da Sec. Fazenda, Planejamento E Gestão
CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA 33.90.36.00 - Outros serv. de terc. pessoa fisica
FONTE DE RECURSO: 1500000000 Recursos não vinculados de impostos
VALOR REFORÇADO: ()SIM (x)NÃO

15. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

15.1. Não há no município de São José dos Basílios, disponibilidade de espaço físico nos imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal de São José dos Basílios/MA, e a Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos de São José dos Basílios/MA não possui prédio disponível para o funcionamento do Centro Administrativo.

16. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

16.1. 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:

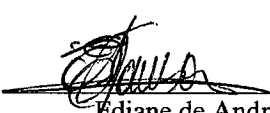
“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

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.

Anexo I: Declaração conjunta.

São José dos Basílios/MA, 14 de julho de 2025.


Edjane de Andrade Sousa
Servidor Requisitante
Portaria 44/2025

Endereço: Praça do Mercado, s/n, Centro, CEP: 65.762-000, São José dos Basílios /MA
CNPJ: 01.616.769/0001-00 – Fone: (99) 98540-6783 – e-mail: pmsjbcpl@outlook.com



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS BASÍLIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

ANEXO I

MODELO REFERENCIAL DE DECLARAÇÕES

INEXIGIBILIDADE Nº ____/2025

OBJETO: Locação de imóvel para funcionamento do Centro Administrativo do Município de São José dos Basílios/MA.

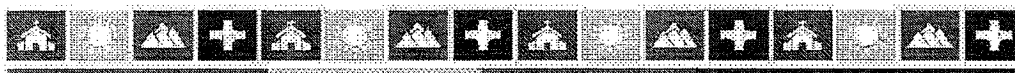
A _____ CPF sob nº _____, DECLARA:

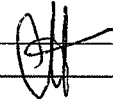
- 1) Que está ciente e concorda com as condições contidas neste procedimento administrativo, bem como de que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no referido documento, para todos os efeitos legais, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.
- 2) Que não há sanções vigentes que legalmente proíbam a participante de licitar e/ou contratar com o contratante.
- 3) Que não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal, bem como no art. 14, inciso VI da Lei nº 14.133/2021.
- 4) Que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição.
- 5) Declaração de que não está incurso nos impedimentos de que trata o art.14 da Federal nº 14.133/2021.

Localidade, data, mês e ano

Assinatura

Endereço: Praça do Mercado, s/n, Centro, CEP: 65.762-000, São José dos Basílios /MA
CNPJ: 01.616.769/0001-00 – Fone: (99) 98540-6783 – e-mail: pmsjbcpl@outlook.com



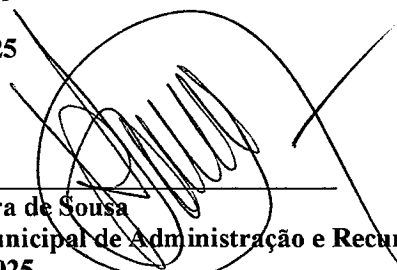


ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS BASÍLIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

DESPACHO DA AUTORIDADE COMPETENTE

Com fundamento legal da Lei 14.133/2021, **APROVO** o Termo de Referência, bem como **AUTORIZO** a realização da contratação direta por inexigibilidade de licitação para a **OBJETO**: Locação de imóvel para funcionamento do Centro Administrativo do Município de São José dos Basílios/MA, uma vez que a Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos não possui prédio próprio para funcionamento do mesmo.

Em, 14/07/2025



Ronaldo Vieira de Sousa
Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos
Portaria 03/2025

