ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. A realização de locação de imóvel situado na Rua Paraná esquina com a Rua Rio Vermelho, Q. 07, situada na rodovia GO-3, parte complementar do loteamento denominado "ALVORADA", São Luís de Montes Belos-GO, para o funcionamento de facções da Hering, assistido pela Secretaria Municipal de Administração.

2. DA ESPECIFICAÇÃO E VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A locação deve atender os requisitos especificados para condicionar o bom êxito da presente contratação

2.2. O valor da presente contratação será de R$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), divididos em 12(doze) parcelas mensais.

3. DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

3.1. Prazo de vigência da locação é de 12(doze) meses, compreendidos entre o dia 28 de fevereiro de 2025 a 27 de fevereiro de 2026.

4. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

4.1. Realçamos que a Administração Pública não possui outro imóvel próprio que atenda às necessidades requeridas. Assim a busca do imóvel se fundamenta no inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/21, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação na locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração pública.

4.2. A Locação do referido local se dá por conta da necessidade do funcionamento de facções da Hering, desta forma é notório que o imóvel citado encontra-se em boas condições e encontra-se conforme critérios exigidos pela Secretaria Municipal de Administração.

5. CLASSIFICAÇÃO E CRITERIOS DE SELEÇÃO

5.1. A presente contratação se encaixa como locação de bens imóveis, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

6. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O imóvel será firmado no período de um ano, podendo ser prorrogado nos moldes da lei 14.133/21, podendo ainda ser aplicado o reajuste de valor sobre o contrato anual.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. São obrigações do Locatário:

7.1.1. Efetuar o pagamento em até o 10º dia do mês subsequente;

7.1.2. Descontar dos pagamentos que efetuar ao Locador, os tributos a que esteja obrigado pela legislação vigente, fazendo o

recolhimento das parcelas retidas nos prazos legais;

7.1.3. Poderá o Locatário sustar o pagamento, em caso de descumprimento das obrigações do Locador para com o Locatário.

7.1.4. Ficará responsável pela reparação e manutenção do bem imóvel, os danos causados pelo Locatário, desde que comprovado culpa por parte do Locatário.

7.1.5. Se tratando de deterioração por parte do locatário, o mesmo ficará responsável pela reparação do dano causado.

7.1.6. Responsabilizar-se-á a entregar o imóvel na mesma condição que o encontrar, conforme previsto no Laudo de Vistoria do Imóvel.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. Durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no contrato;

8.2. Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Locatário;

8.3. Sem prejuízo das responsabilidades a cargo do LOCADOR perante o LOCATÁRIO e com terceiros, a locação de imóvel será controlada e fiscalizada por servidor designado pela Secretaria Municipal de Administração, que fixará critérios visando à satisfação plena e correta das necessidades do LOCATÁRIO.

8.4. Os reparos necessários para a continuação das atividades exercidas pelo órgão instalado no imóvel, desde que comprovado caso fortuito ou força maior serão de responsabilidade do Locador.

8.5. O Pagamento do IPTU é de total responsabilidade do Proprietário/Locador.

9. DA GARANTIA

9.1. A empresa Locador deverá garantir o cumprimento das exigências, conforme especificações contidas neste termo de referência, bem como no contrato.

10. REQUISITOS DA HABILITAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO

10.1. Para a habilitação do locador serão exigidas, exclusivamente, as condições de que dispõe a Lei nº 14.133, de 2021;

10.2. Nos termos do art. 68 da Lei 14.133/21, as habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

10.3.1. A inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

10.3.2. A inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante,

pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

10.3.3. Certidão do imóvel atualizada ou mediante escritura pública;

10.3.4. A regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

10.3.5. A regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

10.3.6. A regularidade perante a Justiça do Trabalho;

10.3.7. O cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7° da Constituição Federal.

11. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

11.1. A Servidora Lotada como Secretária Municipal de Administração, será designada como fiscal e gestor da contratação, responsável por: acompanhamento da qualidade, quantidade, realizar a liquidação, atestar a nota fiscal e solicitação de pagamento, e, ainda, a responsável para acompanhar os processos os ritos processuais do fluxograma de realização de despesa pública adotado pelo Município.

11.2. O representante será responsável por acompanhar e fiscalizar a realização do contrato de locação, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas.

12. DO PAGAMENTO

12.1. O pagamento será realizado até o 10° dia do mês subsequente;

12.2. Apresentar as certidões de regularidade fiscal no ato do pagamento.

12.3. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

12.4. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável. O Locador regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar n° 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime.

12.5. O entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

13. DO REAJUSTE

13.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contados do início da vigência do contrato.

13.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do INPC - Índice Nacional

de Preços ao Consumidor, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade

14. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. O licitante ou o Locador será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações designadas no Art. 155 da Lei Federal 14.133 de 01 de abril de 2021;

14.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no Art. 156 da Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021.

15. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

15.1. As despesas decorrentes nesta contratação estão firmadas na seguinte dotação orçamentária: 03.07.04.144.0052.2.009 – 3.3.90.39.00.

São Luís de Montes Belos, Goiás, 24 de fevereiro de 2025.

Maria José Gomes
Secretária Municipal de Administração