

TERMO DE REFERÊNCIA

1.0. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a locação de imóvel não residencial destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Vitorino Freire – MA, vinculado à Conselho Tutelar, por meio de inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. A natureza desta contratação é definida como Locação de Imóveis.

2.0. DOS QUANTITATIVOS

2.1. Quadro resumo com descrição e quantidades dos itens:

| ITEM | OBJETO | UND | QT | V. UNIT | V. TOTAL |
|--------------|--|-----|----|------------|---------------------|
| 01 | Locação de imóvel não residencial destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Vitorino Freire – MA. | Mês | 12 | R\$ 800,00 | R\$ 9.600,00 |
| TOTAL | | | | | R\$ 9.600,00 |

3.0. VIGÊNCIA, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

3.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245/1991, podendo ser prorrogado por interesse da Administração, mediante termo aditivo, desde que comprovada a vantajosidade da manutenção da locação.

3.2. Os efeitos financeiros da contratação terão início a partir da entrega das chaves, precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

3.3. A prorrogação da vigência dependerá da comprovação, pela LOCATÁRIA, de que o imóvel continua atendendo ao interesse público, da compatibilidade do valor com o mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo.

3.4. Caso não haja interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá comunicar formalmente à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência contratual, sob pena de aplicação das sanções cabíveis pelo descumprimento de obrigação contratual.

3.5. O LOCADOR não possui direito subjetivo à prorrogação do contrato.

3.6. O contrato não poderá ser prorrogado caso o LOCADOR esteja cumprindo sanção de impedimento de licitar e contratar ou tenha sido declarado inidôneo para contratar com a Administração Pública, observadas as abrangências legais da penalidade.

3.7. O contrato poderá ser rescindido por acordo entre as partes, desde que haja justificativa e comunicação prévia pela parte interessada, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

3.8. O contrato permanecerá em vigor em caso de alienação do imóvel locado, nos termos do art. 8º da Lei nº 8.245/1991.

4.0. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. A fundamentação da contratação e dos respectivos quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar – ETP.

4.2. O Município ainda não adotou o Plano de Contratações Anual – PCA.

5.0. ENQUADRAMENTO LEGAL

5.1. Atendimento aos requisitos do art. 74, v, da lei 14.133/2021

5.1.1. Trata-se de locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornam necessária à sua escolha, enquadrando-se a contratação na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

5.2. Razão da escolha

5.2.1. A escolha do imóvel situado no Rua José Barroso nº 30, Centro, Vitorino Freire – MA, para funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Vitorino Freire – MA fundamenta-se em critérios técnicos, estruturais, logísticos e de interesse público.

5.2.2. Destaca-se que o Município não dispõe, atualmente, de imóvel próprio com condições adequadas para a instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Vitorino Freire – MA, tornando necessária a locação de espaço compatível com as atividades administrativas desenvolvidas, garantindo a adequada guarda, organização e preservação do acervo documental e a continuidade dos serviços administrativos prestados à Administração Pública.

5.2.3. O imóvel selecionado apresenta-se como solução viável e estratégica por reunir as seguintes condições:

5.2.3.1. Localização de fácil acesso aos órgãos da Administração Municipal, favorecendo a logística administrativa e o fluxo interno de documentos;

5.2.3.2. Estrutura física compatível com a instalação do Conselho Tutelar do Município de Vitorino Freire – MA, permitindo a adequada organização, guarda e manuseio do acervo documental;

5.2.3.3. Estado de conservação adequado, conforme atestado no laudo de avaliação técnica, garantindo segurança estrutural e condições apropriadas para preservação dos documentos;

5.2.3.4. Viabilidade econômica, com valor locativo mensal de R\$ 800,00 (um mil reais), compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local e aceito pelo proprietário;

5.2.3.5. Inexistência de imóvel público disponível ou de outro imóvel privado com as mesmas características estruturais e localização que atenda plenamente à necessidade administrativa, justificando a inexigibilidade de licitação.

5.2.4. Dessa forma, a escolha do referido imóvel atende aos princípios da eficiência, continuidade do serviço público e economicidade, mostrando-se a alternativa mais adequada para a instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Vitorino Freire – MA, em conformidade com a legislação vigente.

6.0. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO.

6.1. Não foram identificadas outras soluções viáveis, de modo que a alternativa adequada consiste na locação de imóvel não residencial destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Vitorino Freire – MA.

6.2. O imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Vitorino Freire – MA está localizado no Rua José Barroso nº 30, Centro, Vitorino Freire – MA, com área aproximada de 120 m², tratando-se de edificação situada em área urbana dotada de infraestrutura básica, adequada à instalação e organização do acervo documental da Administração.

6.3. A edificação apresenta fachada simples, em bom estado de conservação, possuindo ambiente interno compatível com a finalidade institucional, com ventilação e iluminação naturais satisfatórias,

sendo composta por sala ampla destinada à guarda e organização de documentos, adequada à instalação de estantes e mobiliário próprio para arquivo, conforme descrito no laudo técnico de avaliação.

6.4. Em razão da instalação do Conselho Tutelar do Município de Vitorino Freire – MA, poderão ser realizadas adaptações internas de pequeno porte, quando necessárias, visando adequar o espaço à organização do acervo documental e à disposição de estantes e mobiliário administrativo, sem prejuízo à estrutura do imóvel e mediante prévia autorização do locador, quando exigido contratualmente.

7.0. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. Requisitos de Negócio:

7.1.1. Trata a presente demanda da locação de imóvel não residencial destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Vitorino Freire – MA.

7.1.2. O imóvel a ser locado é de propriedade/posse do Senhor ERNESTO SANTANA, inscrito no CPF nº 570.372.133-49, residente no Município de Vitorino Freire – MA.

7.2. Sustentabilidade:

7.2.1. Aplicam-se à presente contratação a observância de requisitos de sustentabilidade comuns às contratações públicas, tais como:

7.2.1.1. Promoção do uso racional de energia, mediante aproveitamento de iluminação natural, ventilação adequada e utilização de equipamentos com selo de eficiência energética, quando aplicável.

7.2.1.2. Implementação de práticas de coleta seletiva e destinação ambientalmente adequada de resíduos sólidos, em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos, instituída pela Lei nº 12.305/2010.

7.2.1.3. Adequação do imóvel às condições de acessibilidade, conforme a ABNT NBR 9050, garantindo acesso e uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

7.3. Subcontratação

7.3.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

7.4. Garantia da contratação

7.4.1. 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.

7.5. Vistoria

7.5.1. Antes da formalização do contrato deverá realizado vistoria do imóvel pelo Setor responsável da administração Pública, devidamente acompanhado pelo locador, do qual será elaborado Termo de vistoria do imóvel a ser assinado por ambas as partes.

8.0. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. A locação terá início em até 10 (dez) dias após a emissão da Ordem de Ocupação pela Administração, mediante vistoria prévia para verificação do atendimento aos requisitos contratuais de sustentabilidade ambiental.

8.2. A Ordem de Ocupação, bem como quaisquer outras comunicações relacionadas ao contrato, serão enviadas ao endereço do locador, devidamente indicado em sua Proposta Comercial.

8.3. Antes da emissão da Ordem de Ocupação, poderá ser realizada reunião presencial no imóvel locado ou outro local designado pela Administração, para apresentação das condições do imóvel, confirmação dos requisitos sustentáveis exigidos, esclarecimento de dúvidas, definição dos métodos de fis-

calização das obrigações contratuais, dos mecanismos de aferição das condições ambientais e do atendimento às exigências estabelecidas, bem como outras tratativas necessárias à adequada gestão do contrato.

8.4. Será sempre permitida a entrada do locador ao prédio locado para verificação das condições do estado de conservação dele, desde que comunicado com 24 horas de antecedência.

8.5. A Locatária será responsável pelos danos ambientais ou estruturais causados diretamente ao imóvel.

9.0. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

9.1. A gestão e Fiscalização dos contratos caberão aos representantes da Administração especialmente designados. Nos impedimentos e afastamentos legais destes, suas funções serão desempenhadas por seus respectivos substitutos, nos termos do art. 117 da Lei 14.133/2021.

9.2. As decisões e providencias que ultrapassarem a competência dos gestores e fiscais deverão ser solicitadas, em tempo oportuno, à autoridade competente, para adoção de medidas que julgar convenientes.

9.3. A gestão e fiscalização de que se trata este item não excluem nem reduzem a responsabilidade do contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei n. 14.133/2021.

9.4. Cabe a fiscalização do contrato acompanhar a apresentação das certidões negativas de débito trabalhista e negativa de tributos federais relativos a dívida ativa da União, bem como efetuar o ateste do funcionamento da Secretaria de Cultura e receber e atestar o recibo de pagamento do aluguel, para fins de liquidação e pagamento.

10.0. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

10.1. Recebimento

10.1.1. O imóvel será recebido de forma provisória no ato da ocupação do imóvel.

10.1.2. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento dos serviços.

10.1.3. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

10.1.4. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do imóvel nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

10.2. Liquidação e Pagamento

10.2.1. O aluguel será pago mensalmente até decimo dia útil de cada mês subsequente ao mês vencido.

10.2.2. No primeiro dia útil de cada mês o fiscal do contrato deverá solicitar ao setor financeiro o pagamento do valor correspondente ao imóvel.

10.2.3. O prazo de liquidação da despesa será de até 05 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da solicitação de pagamento por parte do fiscal.

10.2.4. Por ocasião do pagamento, o Locatário deverá verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas neste termo de Referência

10.2.5. Identificada situação de irregularidade do Locador, será providenciada a sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do Locatário.

10.2.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o Locatário deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do Locador, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

10.2.7. Persistindo a irregularidade, o Locatário deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao Locador a ampla defesa.

10.2.8. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

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

10.2.10. Sobre os aluguéis que não forem pagos até a data de vencimento aqui estabelecida, incidirão multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IGP-M.

10.2.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente em nome do locador.

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

10.3. **Cessão de crédito**

10.3.1. Não será admitida a cessão fiduciária de direitos creditícios com instituição financeira, de que trata a Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de Julho de 2020.

11.0. **FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR**

11.1. O Locador será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do artigo 74, caput e inciso V, da Lei n. 14.133/2021.

11.2. Por se tratar de locador Pessoa Física, os requisitos e os documentos necessários para fins de habilitação são os a seguir descrito:

11.2.1. Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

11.2.2. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.

11.2.3. 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.

11.2.4. 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;

11.2.5. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual/Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Locador.

11.2.6. Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua contratação (art. 5º, inciso II, alínea “c”, da Instrução Normativa Seges/ME nº 116, de 2021), ou de sociedade simples;

11.2.7. Declaração que inexistente fato impeditivo de licitar, e que até a data de apresentação dos documentos nenhum fato ocorreu que a inabilite a participar dessa contratação.

12.0. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

12.1. A contratação será formalizada mediante assinatura de instrumento de contrato.

13.0. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR.

13.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

13.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

13.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

13.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

13.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

13.6. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.;

13.7. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

13.8. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

13.9. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

13.10. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

13.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

13.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

13.13. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

13.14. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

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

13.16. Garantir que o imóvel locado e os itens que o guarnecem atendam plenamente à legislação vigente, sobretudo no tocante às questões sanitárias e ambientais;

- 13.17. Garantir o mais rigoroso sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos e especificações que venham a ter acesso em razão desta contratação, não podendo, sob qualquer pretexto, revelá-los, divulgá-los ou reproduzi-los;
- 13.18. Responder integralmente por perdas e danos que vier a causar a Administração ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras combinações contratuais ou legais a que estiver sujeito;
- 13.19. Manter, durante toda a vigência do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- 13.20. Autorizar a realização de benfeitorias necessárias e úteis à adaptação do imóvel para o fim a que se destina a locação;
- 13.21. Responsabilizar-se por qualquer dano ao imóvel decorrente de causas alheias à utilização deste, como defeito de construção e decurso do tempo ou outras causas para as quais o Locatário não tenha concorrido.

14.0. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO.

- 14.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 14.2. 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;
- 14.3. 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;
- 14.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 14.5. Responsabilizar-se pela manutenção e conservação de todas as instalações do prédio, especialmente dos equipamentos hidráulicos, eletromecânicos, de segurança, assim como dos elevadores, escadas rolantes e escadas de emergência, que lhes foram entregues em bom estado de conservação;
- 14.6. 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;
- 14.7. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 14.8. 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;
- 14.9. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 14.10. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 14.11. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 14.12. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 14.13. Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- 14.14. 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);
- 14.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

15.0. DO REAJUSTE.

15.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação 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 da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

15.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

15.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

15.4. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

16.0. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

16.1. O custo máximo aceitável para a presente contratação é de R\$ 800,00 (um mil reais) mensal, o que corresponde a R\$ 9.600,00 (doze mil reais) por ano.

Vitorino Freire – MA, 07 de janeiro de 2026

Responsável pela elaboração do Termo de Referência

JOSÉ RAMIRES DO VALE MECENAS

FRANCISCA NAYARA DA SILVA SOUSA

Aprovo o presente Termo de Referência,

ROSAILDA OLIVEIRA RODRIGUES DE SOUSA
Secretária Municipal de Assistência Social