

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, ART. 74, V, LEI 14.133/2021.

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 2608.2/2026

1. DO OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a **locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, para armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários, bens e demais itens utilizados pelos diversos setores e unidades administrativas do Município, nos termos da Lei nº 14.133/2021.**
- 1.2. O imóvel objeto da contratação deverá manter as condições técnicas, físicas, jurídicas e administrativas que justificam sua escolha pela Administração Pública, garantindo compatibilidade com a finalidade pretendida, especialmente quanto à localização, área e dimensões adequadas, acessibilidade, condições de segurança, estrutura física, espaço para carga e descarga e demais características necessárias ao funcionamento do depósito, observadas as condições e especificações estabelecidas neste instrumento.
- 1.3. O imóvel deverá permanecer apto à utilização durante toda a vigência contratual, mantendo condições adequadas de acesso, segurança, conservação, armazenamento, circulação interna e movimentação de materiais e bens, de forma a assegurar o regular funcionamento do depósito e a adequada proteção do patrimônio público. Deverá, ainda, conservar as características que motivaram sua escolha, proporcionando condições compatíveis com a demanda existente e com as necessidades operacionais da Administração Municipal.

2. ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DE CONTRATAÇÃO

- 2.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 192.000,00 (Cento e noventa e dois mil reais)**, conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR TOTAL ANUAL (R\$)
1	Locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, para armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários, bens e demais itens utilizados pelos diversos setores e unidades administrativas do Município, situado na Avenida Padre Alcides Zanella, Quadra 175, Lote nº 10, Bairro Cidade Nova, Balsas/MA, CEP 65.800-000, com área total aproximada de 690,00 m², localizado em via pavimentada e dispondo de espaço adequado para carga e descarga, circulação e movimentação de materiais e veículos.	Mês	12	R\$ 16.000,00	R\$ 192.000,00
VALOR TOTAL ANUAL: Cento e noventa e dois reais					R\$ 192.000,00

3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

- 3.1. Após avaliação das alternativas disponíveis no mercado imobiliário do Município de Balsas/MA, concluiu-se que o imóvel localizado na Avenida Padre Alcides Zanella, Quadra 175, Lote nº 10, Bairro Cidade Nova, Balsas/MA, CEP 65.800-000, apresenta-se como alternativa adequada para atender à necessidade de disponibilização de espaço destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal, considerando suas características físicas, dimensões, localização, acessibilidade e condições de utilização.
- 3.2. O imóvel possui área aproximada de 690,00 m², dimensão compatível com a necessidade administrativa, proporcionando espaço suficiente para o armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários, bens e demais itens utilizados pelos diversos setores do Município.
- 3.3. A configuração do imóvel permite a organização dos materiais de forma centralizada e racional, favorecendo a separação, identificação, movimentação e distribuição dos bens armazenados, além de proporcionar melhores condições para o controle dos estoques e a conservação do patrimônio público.
- 3.4. Destaca-se, ainda, que o imóvel está localizado em via pavimentada, condição que facilita o acesso de veículos e servidores, bem como o recebimento e a movimentação dos materiais. O imóvel dispõe, também, de espaço adequado para carga e descarga, característica essencial para o regular funcionamento do depósito e para o atendimento das demandas dos diversos setores da Administração Municipal.
- 3.5. As características físicas e estruturais do imóvel possibilitam sua utilização para a finalidade pretendida sem a necessidade de intervenções estruturais significativas, permitindo a disponibilização do espaço em condições compatíveis com as necessidades operacionais da Administração.
- 3.6. A utilização do imóvel como depósito municipal contribuirá para a centralização e melhor organização dos materiais e bens públicos, reduzindo a necessidade de armazenamento disperso em diferentes unidades e proporcionando melhores condições para recebimento, guarda, conservação, controle e distribuição dos itens aos setores demandantes.
- 3.7. A solução também favorece a eficiência administrativa e a adequada utilização dos espaços públicos, evitando a ocupação de ambientes destinados às atividades finalísticas ou ao atendimento ao público com materiais e equipamentos que necessitem de armazenamento.
- 3.8. Ressalta-se que, no levantamento realizado, não foi identificado imóvel público disponível e apto, com características de área, localização, acesso e condições físicas compatíveis com a finalidade pretendida, capaz de atender satisfatoriamente à demanda da Administração Municipal.
- 3.9. Dessa forma, considerando especialmente a área aproximada de 690,00 m², a localização em via pavimentada, o espaço disponível para carga e descarga, as condições de acesso e as dimensões compatíveis com o volume e a natureza dos bens a serem armazenados, conclui-se que o imóvel apresenta características adequadas ao funcionamento do depósito municipal, atendendo à necessidade administrativa e contribuindo para a organização, conservação e controle do patrimônio público.



4. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

- 4.1. Ainda que a contratação seja realizada por inexigibilidade de licitação, cabe à Administração demonstrar que o valor pactuado é compatível com os preços praticados no mercado, em observância aos princípios da economicidade e do interesse público.
- 4.2. Para atendimento da exigência legal, foi realizada avaliação técnica do imóvel objeto da contratação, consistente em imóvel urbano localizado na Avenida Padre Alcides Zanella, Quadra 175, Lote nº 10, Bairro Cidade Nova, Balsas/MA, CEP 65.800-000, com área aproximada de 690,00 m², destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal, para armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários, bens e demais itens utilizados pelos diversos setores do Município.
- 4.3. A avaliação considerou fatores como localização, dimensão, características físicas e estruturais, condições de acesso, espaço para carga e descarga, potencial de utilização, disponibilidade e valores praticados no mercado imobiliário local para imóveis com características semelhantes. A área de aproximadamente 690,00 m² constitui característica relevante, por proporcionar espaço compatível com o volume e a natureza dos materiais e bens que serão armazenados.
- 4.4. Conforme laudo técnico de avaliação elaborado por profissional habilitado e demais documentos que instruem o processo administrativo, verificou-se que o valor mensal proposto de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) encontra-se compatível com os parâmetros de mercado para imóveis com características e finalidade semelhantes, mostrando-se adequado e razoável diante das condições do imóvel e da necessidade administrativa a que se destina.
- 4.5. Dessa forma, resta demonstrada a compatibilidade do valor da locação com os parâmetros praticados no mercado imobiliário, considerando as características específicas do imóvel e sua adequação à finalidade pretendida, atendendo às exigências da Lei nº 14.133/2021 e evidenciando a razoabilidade e a vantajosidade da contratação para a Administração Pública Municipal.

5. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. A presente demanda tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, para guarda e movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários, bens e demais itens utilizados pelos setores e unidades administrativas do Município.
- 5.2. A contratação decorre da inexistência de imóvel público disponível e adequado para essa finalidade, resultando na necessidade de espaço próprio para centralizar os materiais e bens municipais e assegurar melhores condições de guarda e controle do patrimônio público.
- 5.3. Após levantamento no mercado imobiliário local, identificou-se o imóvel situado na Avenida Padre Alcides Zanella, Quadra 175, Lote nº 10, Bairro Cidade Nova, Balsas/MA, CEP 65.800-000, com área aproximada de 690,00 m², localização em via pavimentada e espaço adequado para carga, descarga e circulação de veículos.
- 5.4. As características do imóvel, especialmente sua área e estrutura, são compatíveis com o volume e a natureza dos bens a serem armazenados, permitindo sua disposição de forma centralizada e facilitando o recebimento, a movimentação e a distribuição dos materiais aos setores municipais.





- 5.5. Não foi identificado imóvel público que reunisse, de forma compatível, as condições de área, localização, acesso, estrutura e disponibilidade necessárias ao funcionamento do depósito, justificando-se a busca de solução no mercado imobiliário.
- 5.6. A não contratação poderá resultar na utilização inadequada de espaços administrativos, dificuldade de controle dos materiais e aumento dos riscos de perdas, danos, deterioração ou extravio de bens públicos, além de prejudicar a eficiência das atividades de recebimento e distribuição.
- 5.7. Diante disso, a locação mostra-se adequada e necessária para disponibilizar espaço compatível com a demanda municipal, contribuindo para a centralização dos materiais, proteção do patrimônio público e melhoria da gestão administrativa, em observância aos princípios do planejamento, eficiência e economicidade.

6. DO ALINHAMENTO COM O PLANO DA ORGANIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

- 6.1. A necessidade objeto do presente estudo possui previsão no plano de contratações anual elaborado na Organização para o exercício 2026.

7. DA VISTORIA

- 7.1. Foi realizada vistoria técnica no imóvel objeto da presente contratação, localizado na Avenida Padre Alcides Zanella, Quadra 175, Lote nº 10, Bairro Cidade Nova, Balsas/MA, CEP 65.800-000, com o objetivo de verificar suas condições físicas, dimensões, localização, acessibilidade e compatibilidade com a finalidade de funcionamento de depósito da Administração Municipal.
- 7.2. Durante a vistoria, constatou-se que o imóvel possui área aproximada de 690,00 m², está situado em via pavimentada e dispõe de espaço adequado para carga, descarga e circulação de veículos, características compatíveis com as atividades de recebimento, armazenamento e movimentação dos materiais e bens municipais.
- 7.3. A inspeção permitiu verificar que o imóvel apresenta condições adequadas para a finalidade pretendida, não tendo sido identificados impedimentos físicos que inviabilizem sua utilização como depósito municipal.
- 7.4. As informações obtidas na vistoria subsidiaram a avaliação do imóvel e a análise de sua compatibilidade com a necessidade administrativa, especialmente quanto à área disponível, acesso e condições de utilização, contribuindo para a fundamentação da escolha do bem e da contratação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
- 7.5. O respectivo Laudo de Vistoria e Avaliação do Imóvel integra os autos do processo administrativo e constitui documento comprobatório das condições verificadas e da adequação do imóvel à finalidade pública pretendida.

8. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.



9. DA SUBCONTRATAÇÃO

- 9.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

10. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL, DO PREÇO E DO PAGAMENTO

- 10.1. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data estabelecida no instrumento contratual, período necessário para assegurar a disponibilização contínua do imóvel destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA.
- 10.2. O contrato poderá ser prorrogado, mediante termo aditivo, desde que demonstrada a permanência da necessidade administrativa, a vantajosidade da manutenção da locação e observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e a disponibilidade orçamentária pertinente.
- 10.3. O valor mensal da locação será de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), totalizando R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais) para o período de 12 (doze) meses, conforme avaliação do imóvel e elementos constantes do processo, considerando sua área aproximada de 690,00 m², localização, condições de acesso, espaço para carga e descarga e adequação à finalidade de depósito.
- 10.4. O pagamento será realizado mensalmente, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao período de utilização do imóvel, mediante apresentação da documentação necessária à liquidação da despesa, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual.
- 10.5. Em caso de prorrogação, o valor da locação poderá ser reajustado, observada a periodicidade estabelecida na legislação e no contrato, mediante aplicação do índice oficialmente previsto, quando cabível.
- 10.6. As demais condições relativas à vigência, ao valor, ao reajuste e ao pagamento serão estabelecidas no instrumento contratual, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

11. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Para a locação do imóvel urbano destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, deverão ser observadas as seguintes condições gerais:

11.1. Do imóvel:

11.1.1. O imóvel deverá manter, durante toda a vigência contratual, condições adequadas de uso e conservação, com área compatível com a finalidade de depósito, permitindo o armazenamento, organização e movimentação dos materiais, equipamentos, mobiliários e bens da Administração Municipal.

11.1.2. O imóvel deverá assegurar condições adequadas de acesso e circulação de pessoas e veículos, inclusive para as operações de carga e descarga, observadas, quando aplicáveis, as normas de acessibilidade e segurança pertinentes.

11.1.3. Deverão ser mantidas condições satisfatórias de segurança, conservação e funcionalidade, incluindo acessos desobstruídos e estrutura em condições de utilização, de modo a preservar os materiais e bens armazenados e permitir o regular funcionamento do depósito.

11.1.4. O imóvel deverá permanecer livre de impedimentos jurídicos, administrativos ou judiciais que possam restringir ou inviabilizar sua utilização pela Administração Pública durante a vigência contratual.



11.1.5. O imóvel deverá preservar as características que fundamentaram sua escolha, especialmente quanto à área, localização, acesso, estrutura e espaço para carga e descarga, mantendo-se apto ao atendimento da finalidade pública durante toda a execução contratual.

11.1.6. O LOCADOR deverá assegurar a manutenção das condições estruturais e de uso do imóvel necessárias ao cumprimento de sua finalidade, responsabilizando-se pelas providências que lhe couberem para evitar situações que comprometam a utilização regular do espaço pela Administração Pública, conforme as obrigações estabelecidas no contrato.

11.2. Das obrigações do locador:

11.2.1. Arcar com o pagamento dos tributos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel, inclusive IPTU e outros encargos legalmente atribuídos ao proprietário, salvo disposição contratual em contrário.

11.2.2. Garantir à LOCATÁRIA o uso manso, pacífico e ininterrupto do imóvel durante toda a vigência contratual, assegurando sua plena disponibilidade para a finalidade prevista no contrato.

11.2.3. Permitir o livre acesso dos representantes da Administração Municipal ao imóvel para realização de vistorias, fiscalizações e acompanhamento da execução contratual.

11.2.4. Manter o imóvel em condições adequadas de utilização, responsabilizando-se pela execução de reparos ou intervenções de natureza estrutural que não decorram do uso normal do terreno pela Administração.

11.2.5. Comunicar formalmente à LOCATÁRIA qualquer fato, ocorrência ou circunstância que possa comprometer a utilização, a posse ou a regularidade jurídica do imóvel durante a vigência contratual.

11.2.6. Não alienar, ceder, prometer vender ou praticar qualquer ato que possa comprometer a continuidade da utilização do imóvel pela Administração Pública sem observar as disposições legais e contratuais aplicáveis.

11.2.7. Manter durante toda a vigência do contrato a regularidade jurídica do imóvel, apresentando, quando solicitado, a documentação comprobatória da propriedade ou da legítima posse do bem.

11.2.8. Não promover alterações que reduzam a área útil, prejudiquem o acesso, a circulação de pessoas e veículos, as operações de carga e descarga ou comprometam as condições de utilização do imóvel para funcionamento do depósito municipal, sem a prévia e expressa anuência da LOCATÁRIA.

11.2.9. Responder por eventuais vícios ou restrições de natureza jurídica que impeçam ou limitem a utilização do imóvel para a finalidade contratada, adotando as medidas necessárias para sua regularização.

11.3. Das Obrigações da locatária:

11.3.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, observando a finalidade estabelecida no contrato.

11.3.2. Zelar pela conservação e adequada utilização do imóvel, responsabilizando-se pelos danos decorrentes de uso inadequado ou de atos praticados por seus servidores, agentes públicos, usuários ou terceiros sob sua responsabilidade.

11.3.3. Efetuar o pagamento do aluguel nas condições, prazos e valores estabelecidos no contrato.





11.3.4. Comunicar formalmente ao LOCADOR a ocorrência de danos, irregularidades, defeitos ou outras situações que possam comprometer a utilização do imóvel e cuja solução seja de responsabilidade do proprietário.

11.3.5. Restituir o imóvel ao término da vigência contratual em condições compatíveis com aquelas verificadas no início da locação, ressalvados os desgastes decorrentes do uso regular e do decurso do tempo.

11.3.6. Permitir o acesso do LOCADOR ou de seus representantes ao imóvel, mediante prévio agendamento, para realização de vistorias ou verificação das condições do bem, desde que preservadas a segurança e as atividades desenvolvidas pela Administração.

11.3.7. Utilizar o imóvel de acordo com sua destinação, observando as normas de segurança, conservação, ordem pública e demais disposições legais aplicáveis ao armazenamento e movimentação dos materiais e bens.

11.3.8. Não realizar obras ou modificações permanentes no imóvel sem prévia autorização formal do LOCADOR, ressalvadas pequenas intervenções necessárias à organização e ao adequado funcionamento do depósito, desde que previamente autorizadas quando exigido.

11.4. Da Vistoria:

11.4.1. Antes da formalização da contratação, será realizada vistoria técnica no imóvel objeto da locação, com a finalidade de verificar suas condições físicas, estruturais, dimensionais e de utilização, bem como sua compatibilidade com a finalidade pretendida pela Administração Pública.

11.4.2. A vistoria terá por objetivo verificar se o imóvel apresenta condições adequadas ao funcionamento de depósito municipal, especialmente quanto à área disponível, acesso, condições de conservação, segurança, circulação de pessoas e veículos e espaço para carga e descarga, além de outras características relevantes para o armazenamento e movimentação dos materiais e bens.

11.4.3. O respectivo relatório ou laudo de vistoria integrará o processo administrativo, servindo como elemento de comprovação da adequação do imóvel à necessidade identificada e como referência para o acompanhamento das condições do bem durante a execução contratual.

11.5. Da Rescisão:

11.5.1. O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021 e no próprio instrumento contratual, especialmente nos casos de:

- a. Descumprimento das obrigações contratuais;
- b. Desapropriação do imóvel;
- c. Ocorrência de caso fortuito ou força maior que inviabilize a continuidade da locação.

12. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

12.1. Especificação Técnica:

12.1.1. Considerando a necessidade identificada pela Administração Municipal de disponibilizar espaço adequado para o funcionamento de depósito destinado à guarda e movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários e bens públicos, e após análise das alternativas disponíveis no mercado imobiliário local, concluiu-se pela locação do imóvel localizado na Avenida Padre Alcides Zanella, Quadra 175, Lote nº 10, Bairro Cidade



Nova, Balsas/MA, em razão de suas características de área, acesso, localização e adequação à finalidade pretendida.

12.1.2. O imóvel possui área aproximada de 690,00 m², dimensão compatível com a demanda da Administração Municipal, permitindo a disposição organizada dos materiais e bens, além de contar com espaço adequado para carga, descarga e circulação de veículos, conforme verificado em vistoria técnica.

12.1.3. O imóvel apresenta condições adequadas ao funcionamento do depósito, especialmente por estar situado em via pavimentada e proporcionar espaço compatível com as operações de recebimento, armazenamento e movimentação dos bens. Suas características permitem a utilização para a finalidade pretendida sem necessidade de intervenções estruturais significativas, atendendo às necessidades operacionais da Administração Municipal.

12.2. Requisitos do Imóvel:

12.2.1. O imóvel deverá estar localizado em área que possibilite acesso adequado aos setores e unidades administrativas do Município, facilitando o recebimento, a movimentação e a distribuição dos materiais e bens armazenados.

12.2.2. O imóvel deverá possuir área compatível com a demanda estimada, sendo considerada adequada, para a presente contratação, área aproximada de 690,00 m², suficiente para acomodação e organização dos materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens destinados ao depósito municipal.

12.2.3. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de conservação, estrutura e utilização, dispondo de espaço suficiente para armazenamento e organização dos bens, sem características que comprometam sua finalidade.

12.2.4. Deverá proporcionar condições adequadas de acesso e circulação de pessoas e veículos, incluindo espaço para operações de carga e descarga, de modo a permitir o funcionamento organizado e eficiente do depósito.

12.2.5. O imóvel deverá permanecer livre de impedimentos jurídicos, administrativos ou judiciais que possam restringir ou inviabilizar sua utilização pela Administração Pública durante a vigência contratual.

12.2.6. O imóvel deverá apresentar condições que permitam sua utilização para a finalidade pretendida sem necessidade de intervenções estruturais significativas, possibilitando o início das atividades após a formalização da contratação.

12.2.7. O imóvel deverá estar disponível para ocupação e utilização pela Administração a partir do início da vigência contratual, em conformidade com as condições estabelecidas no instrumento de locação.

12.2.8. O valor da locação deverá ser compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, considerando as características do imóvel, sua área, localização, condições de acesso, estrutura e adequação à finalidade pretendida, mediante comprovação por laudo de avaliação e demais elementos de pesquisa de mercado constantes do processo.

12.3. Subcontratação:

12.3.1. Fica vedada a cessão, transferência ou sublocação do imóvel, total ou parcialmente, sem prévia autorização, bem como a alteração de sua destinação.





12.4. Garantia da Contratação:

12.4.1. 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.

13. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- 13.1. A solução definida consiste na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, para armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários, bens e demais itens utilizados pelos diversos setores e unidades administrativas do Município.
- 13.2. O imóvel selecionado está localizado na Avenida Padre Alcides Zanella, Quadra 175, Lote nº 10, Bairro Cidade Nova, Balsas/MA, CEP 65.800-000, em área de fácil acesso, característica que favorece o recebimento, a movimentação e a distribuição dos materiais destinados aos diversos setores municipais.
- 13.3. O imóvel possui área aproximada de 690,00 m², apresentando dimensões e características compatíveis com a finalidade pretendida, possibilitando a organização e o armazenamento dos materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens, além de dispor de espaço adequado para carga, descarga e circulação de veículos.
- 13.4. A localização do imóvel constitui fator relevante para sua escolha, por proporcionar condições adequadas de acesso para servidores, veículos e operações de recebimento e distribuição, favorecendo a logística de movimentação dos bens e o atendimento das demandas administrativas.
- 13.5. O imóvel apresenta condições físicas e estruturais compatíveis com a utilização como depósito, encontrando-se apto à ocupação para a finalidade pretendida, sem necessidade de intervenções estruturais significativas por parte da Administração Municipal.
- 13.6. A solução adotada permitirá centralizar os materiais e bens em espaço próprio, proporcionando melhores condições para seu armazenamento, conservação, identificação, controle e distribuição, além de contribuir para a adequada utilização dos espaços das unidades administrativas.
- 13.7. A escolha do imóvel decorre de suas características específicas de localização, área, acessibilidade, estrutura, espaço para carga e descarga e disponibilidade, consideradas compatíveis com a necessidade administrativa identificada, em observância aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.
- 13.8. Dessa forma, a locação do imóvel mostra-se adequada para atender à demanda da Administração Municipal, assegurando espaço apropriado para o funcionamento do depósito e contribuindo para a organização dos materiais, a conservação do patrimônio público e o aprimoramento da gestão administrativa durante a vigência contratual.

14. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea "f")

- 14.1. 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.
- 14.2. 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.





- 14.3. 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, conforme endereço eletrônico informado pela contratada na sua proposta comercial.
- 14.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 14.5. 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

- 14.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

- 14.7. O fiscal 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.
 - 14.7.1. O fiscal 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. (art. 117, §1º da Lei nº 14.133, de 2021).
 - 14.7.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
 - 14.7.3. O fiscal 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.
 - 14.7.4. 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.
 - 14.7.5. O fiscal 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.

Fiscalização Administrativa

- 14.8. O fiscal 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.
 - 14.8.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;





Gestor do Contrato

- 14.9. 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.
- 14.10. 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.
- 14.11. 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.
- 14.12. 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.
- 14.13. 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.
- 14.14. 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.
- 14.15. 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.

15. DO FUNDAMENTO LEGAL

- 15.1. Conforme o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial dentre outros casos na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".
- 15.2. O citado artigo em seu §5º, estabelece ainda as exigências necessárias a legalidade da contratação:

"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;

III – Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela administração e que evidenciem vantagem para ela".





16. EXIGÊNCIAS DA HABILITAÇÃO

16.1. Para Pessoa Física:

- 16.1.1. Documento que comprove a propriedade ou posse legítima do imóvel, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ou documento equivalente que comprove a disponibilidade do bem para locação.
- 16.1.2. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União.
- 16.1.3. Certidão negativa de débitos municipais do proprietário, expedida pelo Município de seu domicílio.
- 16.1.4. Documento de identificação oficial com foto (RG ou equivalente).
- 16.1.5. Cadastro de Pessoa Física (CPF).
- 16.1.6. Comprovante de residência atualizado.
- 16.1.7. Declaração de inexistência de impedimento jurídico que inviabilize a celebração do contrato com a Administração Pública.
- 16.1.8. Declaração de que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado para locação.
- 16.1.9. Dados bancários para fins de pagamento.

16.2. Para Pessoa Jurídica:

- 16.2.1. Documento que comprove a propriedade ou posse legítima do imóvel, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ou documento equivalente que comprove a disponibilidade do bem para locação.
- 16.2.2. Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ).
- 16.2.3. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União.
- 16.2.4. Certidão de regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da pessoa jurídica.
- 16.2.5. Certificado de regularidade do FGTS.
- 16.2.6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).
- 16.2.7. Ato constitutivo, contrato social ou documento equivalente, devidamente registrado, que comprove a representação legal da empresa.
- 16.2.8. Documento de identificação do representante legal.
- 16.2.9. Declaração de inexistência de impedimento jurídico para contratação com a Administração Pública.
- 16.2.10. Declaração de que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado para locação.
- 16.2.11. Dados bancários para fins de pagamento.

17. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 17.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral anual deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Unidade Orçamentária: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Órgão: 04- SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

Ação

Função: 04

Subfunção: 122

Programa: 0152

Projeto/ Atividade/ Oper. Especial: 2-012





04.122.0152.2-012 – MANUTENÇÃO DA SEC. DE ADMINISTRAÇÃO E DA JSM

Natureza da Despesa:

3.3.90.39.00.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica

Fonte de Recursos:

1 500 Recursos não Vinculados de Impostos

- 17.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

18. DOS CRITÉRIOS PARA PAGAMENTO

- 18.1. O pagamento relativo ao aluguel será realizado mensalmente na conta informada pelo LOCADOR/PROPRIETÁRIO.
- 18.2. Vencido o mês relativo ao aluguel, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma da seção anterior, prorrogáveis por igual período.
- 18.3. Deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação das certidões de regularidade junto à Receita Federal do Brasil/Previdência, Trabalhistas, FGTS, Estado (dívida ativa e tributos), Município (dívida ativa e tributos), nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 18.4. Constatando-se situação de irregularidade do contratado, será providenciada 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 contratante.
- 18.5. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, 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.
- 18.6. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.
- 18.7. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação fiscal.
- 18.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, conforme item anterior.
- 18.9. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 18.10. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 18.11. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.





- 18.11.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

Balsas – MA, 09 de setembro de 2026.

Elaborado por:

Marciara Matos Cabral Chaves
Equipe de Planejamento da contratação

aprovado em 09 / 09 / 2026 por:

DIEGO SILVA

SCHERER:66962170378

Assinado de forma digital por DIEGO

SILVA SCHERER:66962170378

Dados: 2026.09.09 11:13:06 -03'00'

Diego Silva Scherer

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária

