



Praça Pe. Augusto Mozett, nº 400, Centro, Carutapera – MA, CEP: 65.295-000.

Secretaria Municipal de Infraestrutura

TERMO DE REFERÊNCIA DISPENSA INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

- O objeto da presente dispensa é a escolha da proposta mais vantajosa para a LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA TRAVESSA 7 DE SETEMBRO, Nº 187, VILA DOURADO, NO MUNICÍPIO DE CARUTAPERA – MA, DESTINADO A ABRIGAR AS INSTALAÇÕES E TODA A ESTRUTURA PARA FINS DE SERVIÇOS E FUNCIONAMENTO DO DEPÓSITO DA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, com o objetivo de instalação.

O prazo de vigência do Contrato será 12(doze) meses a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, mediante aditamento, nos termos da Lei.

O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação pretendida encontra amparo na necessidade de contratação de locação de prédio, considerando a necessidade de instalação do Depósito desta Secretaria, já que não dispõe a Municipalidade de imóveis disponíveis para tal feita, observando a perspectiva do interesse público, bem como a necessidade da presente locação para a efetividade dos serviços públicos municipais.

O modelo de locação a ser utilizado será o tradicional, em que o espaçamento físico é contratado sem os serviços acessórios, tais como, limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, dentre outros.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Conforme o art. 74, inc. V, da Lei Federal 14.133/21 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."

E nesta situação, o artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, assevera o seguinte:

Art. 74. 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 tomem necessária sua escolha.

.....”

E, ainda, o parágrafo 5º, do artigo citado determina os requisitos mínimos obrigatórios a serem cumpridos:

Art.74.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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;

Praça Pe. Augusto Mozett, nº 400, Centro, Carutapera – MA, CEP: 65.295-000.

Secretaria Municipal de Infraestrutura

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. (Lei nº 14.133/21).

Em que se pese, as inexigibilidades serem dispensadas de estudo técnico preliminar e matriz de riscos, para garantir que os requisitos vinculados a singularidade do imóvel fossem obedecidos, bem como, subsidiar o feito do presente, foi feito estudo técnico em que se especificou todas as ações a serem executadas para garantir que o imóvel a ser locado efetivamente tivesse características que o tornassem “único”.

5. ESPECIFICAÇÃO DETALHADA DO OBJETO

Item	Descrição/Especificação	Unidade	Qtde.	Valores em R\$	
				Unitário	Total
01	Locação de um imóvel localizado na Travessa 7 de setembro, nº 187, Vila Dourado, no Município de Carutapera – MA, destinado a abrigar as instalações e toda a estrutura para fins de serviços e funcionamento do Depósito da Secretaria de Infraestrutura.	Mês	12	3.000,00	36.000,00

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO;

Locação de imóvel, a ser realizada por Inexigibilidade de licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração Pública, evidenciando vantagem para ela. O Departamento de engenharia da Prefeitura Municipal de Carutapera, atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e as necessidades solicitada através da Secretaria Municipal de Infraestrutura.

Diante das alternativas apresentadas pelo mercado, sopesando-se os prós e contras de cada uma delas, entende-se que a melhor solução para a satisfação do interesse público é a presente locação já que o contrato de locação até então vigente se tornou extinto sem aditamento.

O imóvel, foi identificado como sendo adequado para atender as necessidades desta Secretaria, tendo em vista o espaço adequado para abrigar as instalações e toda a estrutura para fins de serviços e funcionamento.

7. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

O imóvel deve estar localizado na ZONA URBANA do município de Carutapera – MA.

- Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;



Praça Pe. Augusto Mozett, nº 400, Centro, Carutapera – MA, CEP: 65.295-000.

Secretaria Municipal de Infraestrutura

- f) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- g) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais
- h) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;
- i) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras.

8. DOS DEMAIS REQUISITOS E DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

Os locadores autorizam os locatários a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do imóvel para estabelecer que o valor da locação, fixado em R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais por um período de 12 (doze) meses, conforme documento anexado aos autos.

9. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

A entrega do referido imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir do período locatício.

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO;

Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

11. DAS OBRIGAÇÕES

11.1. O LOCADOR obriga-se a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- b) 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;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;



Praça Pe. Augusto Mozett, nº 400, Centro, Carutapera – MA, CEP: 65.295-000.

Secretaria Municipal de Infraestrutura

- g) 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;
- h) Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- j) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

11.2. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- b) 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;
- c) 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;
- d) Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- e) 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 aceite por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- f) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- i) Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- j) 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).

12. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

I – Identificação do (s) locador (es), efetuado pela apresentação dos seguintes documentos;

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;



Praça Pe. Augusto Mozett, nº 400, Centro, Carutapera – MA, CEP: 65.295-000.

Secretaria Municipal de Infraestrutura

- d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal;
- e) instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, se o caso.

II – As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

- a) 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;
- b) a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- c) a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, se o caso;
- d) a regularidade perante a Justiça do Trabalho, se o caso;
- e) o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

III – Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do Locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso 11, item 4, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

- a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, o setor administrativo, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;
- b) no caso previsto na alínea "a" do inciso V, previamente a formalização do termo aditivo de prorrogação de contrato de locação de imóvel, o locador deverá assinar o termo de compromisso de averbação da edificação, no qual o mesmo se compromete a providenciar a averbação da edificação no prazo de 11 (onze) meses, sob pena de não prorrogação do contrato.

IV – Croquis ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar

V – Formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, conforme modelo aprovado pela unidade administrativa da secretaria responsável, preenchido e assinado pelo engenheiro integrante do quadro de servidores do interessado ou do ente responsável pelo planejamento, a coordenação e a execução de projetos, obras e serviços de engenharia de edificações do Município de Carutapera – MA, pelo locador e pelo representante legal do órgão interessado;

VI – Modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade.

13. VIGÊNCIA

O prazo de vigência será de 12 (doze) meses contados da data da publicação do instrumento contratual no Portal Nacional de Contratações.

O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo, nos termos da Lei nº 14.133/21.



Praça Pe. Augusto Mozett, nº 400, Centro, Carutapera – MA, CEP: 65.295-000.

Secretaria Municipal de Infraestrutura

A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

14. FORMAS, CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO, BEM COMO O CRITÉRIO DE REAJUSTE, QUANDO FOR O CASO.

O aluguel mensal deve ser pago até o décimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos LOCADORES e conduzido o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGP-DI, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

15. DADOS ORÇAMENTÁRIOS

O Departamento de Contabilidade disponibilizará a Dotação Orçamentária do exercício.

16. PENALIDADES

16.1. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

I - Advertência;

II - Multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - As peculiaridades do caso concreto;

III -as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V - A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

§ 22 A sanção prevista no inciso I do caput deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

§ 32 A sanção prevista no inciso II do caput deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 desta Lei.

§ 42 A sanção prevista no inciso III do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 03 (três) anos.



Praça Pe. Augusto Mozett, nº 400, Centro, Carutapera – MA, CEP: 65.295-000.

Secretaria Municipal de Infraestrutura

§ 52 A sanção prevista no inciso IV do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 desta Lei, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 42 deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos.

16.2. O LOCADOR estará sujeito às seguintes multas:

I – 1% (um por cento) ao dia, limitada a 10% (dez por cento), sobre o valor mensal do aluguel, por problemas ocorridos;

II – 0,5% (meio por cento) ao dia, limitado a 15% (quinze por cento) ao mês, sobre o valor do aluguel, pela não regularização da edificação perante os órgãos competentes no prazo estabelecido neste projeto básico, de responsabilidade dos LOCADORES.

17. GESTÃO DO CONTRATO

Observado o disposto no artigo 117, da Lei Federal nº 14.133/21, o acompanhamento, a fiscalização, o recebimento e a conferência dos serviços, serão realizados pelo servidor indicado pela Secretaria requisitante.

Compete ao gestor exercer a administração do contrato, com atribuições voltadas para o controle das questões documentais da contratação, quais sejam, verificar se os recursos estão sendo empenhados conforme as respectivas dotações orçamentárias, acompanhar o prazo de vigência do contrato, verificar a necessidade e possibilidade da renovação/prorrogação, bem como estudar a viabilidade de realização de reequilíbrio econômico-financeiro e da celebração dos respectivos termos aditivos, etc.

Compete ao fiscal da ata exercer a verificação concreta do objeto, devendo o servidor designado verificar a qualidade e procedência da prestação do objeto respectivo, encaminhar informações ao gestor da ata, atestar documentos fiscais, exercer o relacionamento necessário com a contratada, dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução da ata etc.

O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do objeto, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do prestador de serviços, 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 e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

A CONTRATADA é obrigada a fornecer o objeto deste Contrato, de acordo com as normas técnicas reguladoras, em estreita observância às legislações federal, estadual e municipal, bem como, a quaisquer ordens ou determinação do Poder Público, procurando- dentro do possível- conduzir os serviços e o pessoal de modo a formar, perante o público, uma boa imagem da CONTRATANTE e da própria CONTRATADA.

Carutapera – MA, 06 de janeiro de 2026



PREFEITURA DE
CARUTAPERA
QUEM AMA CUIDA



Praça Pe. Augusto Mozett, nº 400, Centro, Carutapera – MA, CEP: 65.295-000.

Secretaria Municipal de Infraestrutura

Marcos Abraão Martins Salomão
Secretário Municipal Adjunto de Infraestrutura

Aprovação do Termo de Referência:

Aprovo o presente Termo de Referência e autorizo a abertura do processo licitatório, conforme art. 72, inciso I da Lei Federal nº 14.133/21. Declaro para fins de direito, que o presente Termo atende as exigências expressas na legislação vigente.

(x) Aprovado () Não Aprovado

Carutapera – MA, em 06 de janeiro de 2026

Adriana Silva Carvalho De Almeida
Secretária Municipal de Administração e Planejamento