



**ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS**



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel na cidade de Alto Paraíso de Goiás, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, a fim de implantação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS).

1.2. O imóvel encontra-se situado na Avenida Ary Ribeiro Valadão Filho, quadra 08, lote 10, nº 505, Setor Núcleo urbano Alto Paraíso de Goiás, conforme descrito na avaliação do imóvel apresentada pela Comissão de Avaliação do Município de Alto Paraíso de Goiás.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. Tendo em vista que o município de Alto Paraíso de Goiás não possui imóvel próprio na cidade de Alto Paraíso de Goiás que possibilite a implantação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), foi realizada uma pesquisa sobre os imóveis disponíveis e que atendam a necessidade da contratante e identificada um imóvel residencial/comercial, localizada na Avenida Ary Ribeiro Valadão Filho, quadra 08, lote 10, nº 505, Setor Núcleo urbano Alto Paraíso de Goiás

2.2. A locação do imóvel objeto deste termo de referência justifica-se, sobretudo, pois atende todas as exigências contidas na solicitação de demanda.

2.3. Outro aspecto importante a ser considerado para sua contratação é que foi feita uma avaliação do imóvel pela Comissão de Avaliação, levando-se em conta uma ampla pesquisa de mercado imobiliário da cidade de Alto Paraíso de Goiás. Nesta avaliação foi constatado que o valor mercadológico mensal da locação seria de R\$ 3.000,00 (Três mil reais).

3. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE:

3.1. A estratégia de contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021: “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

4. VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO:

4.1. O valor global anual para a locação do imóvel é de R\$ 36.000,00, baseado na avaliação do imóvel feito pela Comissão de Avaliação municipal, levando-se em conta os quesitos apontados na Justificativa, cujo no valor mensal é de R\$ 3.000,00.

5. DA HABILITAÇÃO



**ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS**



5.1. Para fins de habilitação, nos termos do artigo 72, V, da Lei 14.133/2021 c/c a IN SEGES/ME nº 116/2021 serão exigidos os seguintes documentos:

- a) Documento de identificação do proprietário e do seu cônjuge;
- b) Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do proprietário e do seu cônjuge;
- c) Certidão negativa de indisponibilidade de bens do proprietário e do seu cônjuge;
- d) Registro do imóvel.
- e) Comprovante de residência;
- f) Declaração de inexistência de nepotismo na forma da Resolução CNJ Nº 07/2055, alterada pela Resolução nº 229/2016 (anexo I).
- g) Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU;
- h) Declaração de quitação de débitos de energia elétrica;
- i) Proposta do locador quanto ao valor da locação.

6. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

6.1. As disposições contidas no presente termo de referência terão valor de contrato, constituindo direitos e obrigações tanto para o contratado quanto para o contratante.

6.2. Por ocasião da contratação será verificada a regularidade do cadastramento e da habilitação parcial do contratante, sendo o resultado destes procedimentos juntado ao respectivo processo.

7. DA VIGÊNCIA

7.1. A vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogada sucessivamente, respeitando a vigência decenal, nos termos do artigo 107 da Lei 14.133/2021. A existência de créditos orçamentários vinculados à contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. Cumprir todas as exigências no termo de referência e seu anexo;

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 e o acompanhamento dos fiscais do contratante;

8.3. Cumprir as exigências das autoridades públicas;

8.4. Pagar impostos, taxas e multas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel;

8.5. Fornecer mensalmente recibo do valor pago pelo locatário referente ao aluguel do imóvel;

8.6. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;



**ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS**



8.7. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas;

8.8. O locador deverá entregar mensalmente o recibo ao locatário;

8.9. Aprovar qualquer alteração física no imóvel que o locatário pretende realizar;

8.10. Proceder ao seu cadastro (pessoa física) no Sistema de Registro Cadastral Unificado (Sicaf) nos termos do art. 5º, IV da IN SEGES/ME nº. 116/2021.

9. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. Atestar mensalmente através do fiscal demandante que o referido imóvel funcionou como sede do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS);

9.2. Efetuar o pagamento relativo ao aluguel no prazo e forma estabelecidos neste termo de referência;

9.3. Efetuar os pagamentos relativos às despesas de telefone, energia elétrica, água e esgoto até os respectivos vencimentos.

9.4. Levar ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele seja incumbida, bem como eventuais turbações de terceiros;

9.5. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel provocados por seus agentes;

9.6. Cientificar o locador de cobranças de tributos, de qualquer intimação, multa ou exigências de autoridades públicas, ainda que dirigida a ele, locatário;

9.7. Restituir o imóvel ao termino do prazo de locação no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

9.8. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo locador;

9.9. Comunicar previamente ao locador qualquer alteração física que pretenda realizar no imóvel.

10. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

10.1. A Gestão e Fiscalização da Contratação caberão aos representantes da Administração especialmente designado. Nos impedimentos e afastamentos legais destes, suas funções serão desempenhadas por seus respectivos substitutos, nos termos do art. 117 da Lei 14.133/2021;



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS



10.2. Os Gestores e Fiscais designados exercerão, de forma segregada, as atribuições previstas neste Termo de Referência e no Contrato, e tudo o mais que for necessário visando ao adequado acompanhamento e fiscalização da execução contratual, devendo ainda providenciar as medidas necessárias às soluções de quaisquer contratemplos que porventura venham a ocorrer;

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

10.4. A Gestão e Fiscalização de que 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 e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

10.5. Cabe a fiscalização do contrato acompanhar a apresentação das certidões negativa de débito trabalhista e negativa de tributos federais relativos à dívida ativa da União, bem como efetuar o ateste de funcionamento como sede do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) no imóvel e receber e atestar o recibo de pagamento do aluguel no Portal da Transparência do município, para fins de liquidação e pagamento.

11. DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento deverá ser efetuado até o décimo dia útil do mês;

11.2. Considera-se para efeito de pagamento o dia da emissão da nota fiscal junto a Prefeitura Municipal de Alto Paraíso de Goiás.

11.3. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo locador, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

11.4. O pagamento está condicionado a apresentação a apresentação dos seguintes documentos:

- a) Ateste do fiscal do contrato/demandante de que a sede do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) funcionou naquele imóvel no respectivo mês;

11.6 O locador deverá emitir o recibo de pagamento referente ao aluguel mensal do imóvel para que o fiscal o ateste e, por conseguinte, efetue a sua liquidação.

11.7. A apresentação do recibo de pagamento de aluguel mensal com incorreções, implicará na sua devolução ao locador para regularização, devendo o prazo de pagamento ser contado a partir da data de sua reapresentação.



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS



11.8. O locador assumirá inteira responsabilidade pela veracidade, conformidade e eventuais correções das informações registradas no referido recibo, assumindo o ônus por quaisquer prejuízos decorrentes de erros ou falhas quanto aos dados e documentos informados, inclusive perante à Receita Federal do Brasil (RFB) e demais órgãos da Administração Pública.

11.9. O locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo locador, que por ventura não tenha sido acordada no contrato.

11.10. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o locador não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP= Valor da parcela em atraso.

I= Índice de atualização financeira = **0,00016438**, assim apurado:

I= **(TX/100)/365**.

I= **(6/100)/365**

Em que **TX** = taxa percentual anual no valor de 6%, capitalizada diariamente em regime de juros simples.

11.11. O pagamento pelo objeto deste contrato será realizado em 12 (doze) parcelas, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) cada, totalizando R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

12. DO REAJUSTE

12.1. O valor do contrato será reajustado anualmente a partir de 01 (um) ano de vigência contratual, por meio de aplicação do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no art. 155 da Lei 14.333/202 1, fica o contratado infrator sujeito à aplicação das seguintes sanções:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Impedimento de licitar e contratar;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.



**ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS**



13.2. Para a aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 a 163 da Lei 14.133/2021, assegurado ao contratado infrator o direito ao contraditório e à ampla defesa.

13.3. Nas hipóteses de cometimento de qualquer infração administrativa, poderão ser aplicadas ao locador, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal as seguintes sanções:

- a) Advertência, pelo cometimento da infração tipificada no art. 155, I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) Multa de 10 % (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, I e II da Lei 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);
- c) Multa de 20 % (vinte por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato);
- d) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III, V e VI, do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos VIII, IX, X e XII da Lei 14.133/2021 bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

14. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - Lei nº 13.709/2018 – LGPD

14.1. Em observação às determinações constantes da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 – LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD), o CONTRATANTE e a CONTRATADA se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

- a) o tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos arts. 7º e/ou 11 da Lei 13.709/2018 às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular;
- b) o tratamento seja limitado às atividades necessárias ao atingimento das finalidades de execução do objeto do contrato, utilizando-os, quando seja o caso, em cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD);
- c) em caso de necessidade de coleta de dados pessoais indispensáveis à própria prestação do serviço/aquisição de bens, CONTRATANTE, responsabilizando-se a CONTRATADA por obter o consentimento dos titulares (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento). Os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução do objeto especificado neste contrato, e, em hipótese alguma, poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins.

15. ANEXOS



**ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS**



ANEXO I - Modelo de Declaração de Inexistência de Nepotismo na forma da Resolução CNJ N° 07/2005, alterada pela Resolução n° 229/2016.

ANEXO II – Modelo de declaração de inexistência de fato superveniente impeditivo da habilitação

Alto Paraíso de Goiás, 20 de fevereiro de 2026.

Helena Maria da Conceição Gomes
Secretária Municipal de Saúde



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS



**Declaração de Inexistência de Nepotismo na forma da Resolução CNJ N° 07/2005,
alterada pela Resolução n° 229/2016;**

Eu, _____, inscrito no CPF
n° _____, portador (a) da carteira de identidade
n° _____, **DECLARA**, para fins Resolução n° 07/2005 do Conselho
Nacional de Justiça – CNJ, que não possui sócios cônjuge, companheiro ou parente em linha
reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau inclusive, de membros ou juízes
vinculados, ou servidor investido em cargo de direção e de assessoramento, vinculados ao
município de Alto Paraíso de Goiás.

Alto Paraíso de Goiás, 28 de maio de 2025.

Proprietário



**ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS**



DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO

O(a) Senhor(a) _____, sob as penas da Lei, que até a presente data inexistem fatos impeditivos para contratar com a Administração Pública que prejudique sua habilitação no presente processo de contratação com o a Prefeitura Municipal de Alto Paraíso de Goiás, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Alto Paraíso de Goiás, 16 de junho de 2025.

Proprietário