

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

TERMO DE REFERÊNCIA

1- BASE LEGAL

1.1. A presente contratação dar-se-á de forma direta, por inexigibilidade de licitação, com arrimo no disposto no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, e alterações posteriores.

1.2 A execução dos serviços será de forma indireta, sob o regime de tarefa, nos termos do Art. 46, inciso IV e art. 6º, inciso XXXI, da Lei nº 14.133/2021.

2- CLASSIFICAÇÃO DA AQUISIÇÃO, MODALIDADE

2.1. A prestação dos serviços de locação de imóvel, dadas as suas características e finalidade, enquadra-se no conceito de bens comuns, conforme definido no que regulamenta o inciso XIII do art. 6ª Lei nº 14.133/2021, e Decreto Municipal nº 002/2023, sendo esse o procedimento a ser adotado, na forma orientado neste Termo de Referência.

3- DO OBJETO

3.1. O objeto do presente é Locação de imóvel que será utilizado como depósito para acomodar os diversos arquivos, matérias, ferramentas, móveis e equipamentos da Secretaria de Planejamento, localizada na Sede do município de Teixeira-PB, destinado a servir às finalidades descritas a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	UNID	QUANT	VALOR UNIT.MES	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel que será utilizada para acomodar os diversos arquivos, matérias, ferramentas, móveis e equipamentos da Secretaria de Planejamento, com condições de acomodar no mínimo os seguintes cômodos: 1-Localizado no Bairro Vila Feliz, a Rua Joaquina Nunes de Melo, s/n, Teixeira - PB; 2- O imóvel de contém 128,00m².	Mensal	10	850,00	8.500,00

3.3. O locador, deverá iniciar disponibilizar o imóvel em até 05 (cinco) dias após assinatura do contrato.

3.4. O prazo do contrato será por 10 (dez) meses contados a partir da publicação do

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

resumo do contrato na imprensa oficial, podendo ser prorrogados na forma prevista da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

3.5. O imóvel deve atender a todas as prescrições estabelecidas em Leis e normas municipais – inclusive o Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas, telefonia e internet;

3.6. possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR9050 e Lei nº 10.098, de 2000;

3.7. possibilitar a existência de extintores de incêndios e demais equipamentos que mantenha a segurança;

3.7.1. estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

3.8. boas condições de conservação, e sem vícios construtivos rigorosos aparentes, como trincas ou fissuras que comprometam a segurança da pronta ocupação.

3.9. prédio com estrutura física e elétrica para instalação de aparelhos de ar-condicionado modelo split;

3.10. sem risco de alagamento;

3.11. o imóvel deverá obedecer às posturas da legislação municipal e estadual, estando em situação regular junto aos órgãos fiscalizadores;

3.12. teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;

3.13. o local deverá ser equipado com pias, tanques, tomadas de energia e iluminação, conforme necessidade atual.

3.14. O proprietário do imóvel escolhido terá o prazo máximo de (30) trinta dias para realizar as adequações necessárias e descritas neste Termo de Referência

4. JUSTIFICATIVA

4.1. Dar-se a presente necessidade de locação de imóvel, por inexistir imóvel no acervo patrimonial do município de Teixeira, que atenda às necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar o depósito/acomodação de documentos, arquivos,

4.2. materiais e equipamentos, proporcionando que todos os objetos estejam guardados em segurança e de fácil acessibilidade, melhorando assim os trabalhos da secretaria de planejamento, dando celeridade aos diversos trabalhos que demandam as necessidades para atender os serviços para manter a conservação de todos os arquivos e documentos que sejam alocados no prédio, que devem estar acessíveis, organizados e seguros.

5. DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

5.1. Documento dispensado conforme Decreto Municipal nº 004/2023, em seu artigo 2º inciso III, que dispõe sobre a elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP, no qual é



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

exigido nas contratações de serviços e/ou produtos de valores superiores a R\$ 10 Milhões, podendo ser dispensando com base em Parecer Técnico do Órgão demandante, justificando as razões técnicas, desta forma, em razão do valor, da baixa complexidade do objeto e a forma de fornecimento apresentada, foi dispensada da instrução a elaboração dos estudos técnicos preliminares.

6. DA ANÁLISE DE RISCOS

6.1. Documento dispensado conforme Decreto Municipal nº 004/2023, em seu artigo 2º inciso IV, onde Analise de Risco só será exigida nas contratações de valores superiores a R\$ 1 Milhão, no qual contemplará a identificação objetiva dos: “Riscos Prováveis”; da “Solução Identificada para Mitigação dos Riscos”; e dos “Responsáveis” pelos riscos identificados, desta forma, em razão do valor, da baixa complexidade do objeto e a forma de fornecimento apresentada, foi dispensada da instrução a elaboração da referida análise.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

7.1. Além dos encargos assumidos em outras cláusulas deste Contrato e das obrigações constantes destes instrumentos, a LOCADORA, sem alteração dos preços estipulados neste instrumento obriga-se a:

- a) Colocar à disposição da LOCATÁRIA, na data de assinatura deste instrumento, o imóvel a ser locado em perfeitas condições de funcionamento, especialmente quanto às instalações elétricas e hidráulicas.
- b) Para verificação das condições de uso, funcionamento e conservação do imóvel, será realizada, conjuntamente por representantes da LOCATÁRIA, vistoria técnica a ser formalizada através de Laudo Específico que fará parte integrante deste instrumento,
- c) Quitar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica e água, existentes até a data de assinatura do contrato, sendo que os respectivos comprovantes deverão ser apresentados à LOCATÁRIA.
- d) Pagar o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, a Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos, a Taxa pela Utilização Potencial do Serviço de Extinção de Incêndio (Taxa de Incêndio) e outras que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel no decorrer da vigência do contrato.
- e) Assegurar à LOCATÁRIA o uso pacífico do imóvel durante a vigência do presente instrumento, adotando as providências necessárias à coibição de incômodos e turbações de terceiros, vizinhos, etc.
- f) Incumbirá à LOCADORA a adoção das medidas judiciais eventualmente necessárias a assegurar o uso pacífico do imóvel.
- g) Responsabilizar-se por eventuais vícios ocultos do imóvel que possam prejudicar sua utilização pela LOCATÁRIA e que não tenham sido detectados em sede da vistoria inicial.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

- h) Responsabilizar-se pelos danos ocasionados à LOCATÁRIA em decorrência de eventual rescisão contratual por culpa da LOCADORA.
- i) Indenizar a LOCATÁRIA pelos valores despendidos com a realização de quaisquer benfeitorias necessárias realizadas no imóvel e mantidas no mesmo ao término da vigência da locação.
- j) Indenizar a LOCATÁRIA pelos valores despendidos com a realização de benfeitorias úteis ou voluptuárias, realizadas no imóvel com anuência expressa da LOCADORA e mantidas no mesmo ao término da vigência da locação.
- k) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

8 – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1. Além dos encargos assumidos em outras cláusulas deste Contrato e das obrigações constantes deste instrumento, a LOCATÁRIA, sem alteração dos preços estipulados neste instrumento obriga-se a:

- a) Usar o imóvel para os fins exclusivos de que trata o objeto
- b) Assumir a responsabilidade pela guarda e vigilância dos materiais e equipamentos que vierem a ser armazenados no imóvel locado.
- c) Assumir toda a responsabilidade por eventual dano ocasionado ao imóvel, resultante de mau procedimento, dolo ou culpa de seus prepostos ou de terceiros por ela autorizados a adentrar no imóvel,
- d) Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento das leis e Normas vigentes quanto à utilização do imóvel, mantendo a LOCADORA isenta de responsabilidade por infração de qualquer legislação, regulamentação e Normas.
- e) Zelar pela permanente limpeza, higiene e conservação do imóvel objeto desta locação, sem que desta conservação decorra qualquer espécie
- f) de ônus para a LOCADORA.
- g) Manter o imóvel ora em locação nas mesmas condições em que os recebeu, abstendo-se de realizar qualquer benfeitoria voluptuária, sem prévia e expressa anuência da LOCADORA, as quais serão levantadas pela LOCATÁRIA ao término da vigência da locação.
- h) Permitir vistoria das instalações quando a LOCADORA julgar conveniente.
- i) Providenciar, quando da rescisão contratual, imediata baixa do referido estabelecimento, mediante quitações junto aos órgãos fazendários competentes, bem como restituir a LOCADORA, nas mesmas condições em que recebeu, o imóvel e suas instalações, ressalvados os desgastes naturais em razão do uso regular.
- j) Efetuar, mensalmente, o pagamento da locação mediante depósito em conta corrente bancária da LOCADORA, em conformidade com o valor mensal.

9-VALIDADE DA PROPOSTA

9.1.-A validade da proposta deverá ser de no mínimo 60 dias.

10- DO PREÇOS E DA FORMA DE PAGAMENTO

10.1. O Valor da locação mensal será de R\$ 850,00 (Oitocentos e cinquenta reais).

10.2. Nos preços contratados estão incluídas todas as despesas necessárias à execução do objeto contratado, tais como: todos os encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, securitários, manutenções corretivas, impostos, taxas, emolumentos, tributos e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir, direta ou indiretamente, na execução dos serviços. No caso de omissão das referidas despesas, considerar-se-ão inclusas no valor global apresentado.

10.3. Além do aluguel, obriga-se o LOCATÁRIO a pagar os encargos de taxas de luz, água e suas respectivas majorações ou multas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado a partir da data do contrato, bem como as despesas ordinárias que recaiam ou venham recair sobre o imóvel locado e cuja cobrança não seja proibida por lei.

10.4. Os pagamentos pela locação objeto deste instrumento serão realizados mensalmente pela LOCATÁRIA, mediante apresentação das notas fiscais/faturas correspondentes, obedecidos os preços propostos, devidamente atestadas pela Fiscalização da LOCATÁRIA formalmente designada, observando-se o disposto nos subitens seguintes:

a) Será observado o prazo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante depósito em conta corrente bancária da LOCADORA.

b) Ocorrendo atraso no pagamento, e desde que não tenha concorrido de alguma forma a CONTRATADA, haverá incidência de atualização monetária sobre o valor devido pela variação acumulada do IPCA/IBGE ocorrida entre a data final prevista para pagamento e a data de sua efetiva realização.

10.5. A Nota Fiscal deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021;

10.6. Não será efetuado qualquer pagamento à CONTRATADA enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual, inclusive quanto alguma pendência levantada pela fiscalização que comprometa a continuidade da locação.

11. SANÇÕES

11.1. Em caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações contratuais pactuadas, a LOCATÁRIA poderá, garantida a prévia defesa, aplicar as seguintes sanções:



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

a) Multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor correspondente ao valor do contrato no período correspondente ao inadimplemento;

11.2. Independentemente de cobrança de multas, pela inexecução total ou parcial do Contrato, poderão ainda ser aplicadas ao Credenciado/CONTRATADO, as seguintes sanções, nos termos do artigo 156 da Lei 14.133/21, garantida a prévia defesa:

I - Advertência; II - multa; III - impedimento de licitar e contratar; IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.3. Em caso de inadimplemento de quaisquer das cláusulas contratuais por parte da LOCADORA, poderá a LOCATÁRIA aplicar multa no percentual de 0,1% (um décimo por cento) ao dia sobre o valor global do contato, até o limite de 20% (vinte por cento) do prazo contratual, o que dará ensejo a sua rescisão.

a) Atraso no adimplemento das obrigações, inclusive parciais, constitui inadimplência passível da aplicação de multa.

b) Ocorrida a inadimplência, a multa será aplicada pela LOCATÁRIA, observando-se o seguinte:

c) A multa será deduzida do valor líquido do faturamento da LOCATÁRIA. Caso o valor do faturamento seja insuficiente para cobrir a multa, a mesma será convocada para complementação do seu valor no prazo de 10 (dez) dias;

d) Não havendo qualquer importância a ser recebida pela LOCADORA, esta será convocada a recolher à secretaria de finanças da LOCATÁRIA o valor total da multa, no prazo de 10 (dez) dias contado a partir da data da comunicação.

e) A LOCADORA terá um prazo de 10 (dez) Dias, contado a partir da cientificação da aplicação da multa para apresentar recurso à LOCATÁRIA. Ouvida a fiscalização e o acompanhamento do contrato, o recurso será encaminhado a Assessoria Jurídica, que procederá ao seu exame.

f) Em caso de relevação da multa, a LOCATÁRIA se reserva o direito de cobrar perdas e danos porventura cabíveis em razão do inadimplemento de outras obrigações, não constituindo a revelação novação contratual nem desistência dos direitos que lhe forem assegurados.

12 – DOS ACRÉSCIMOS E DAS SUPRESSÕES

12.1.A CONTRATADA fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite legal de 25 % (vinte e cinco) por cento, de acordo com o que dispõe a Lei Federal nº 14.133/2021, e suas alterações posteriores.

12.2. Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, com amparo no art. 132 da Lei nº 14.133/2021, vedada a modificação do objeto, conforme artigo 126 do mesmo diploma legal.

12.3. Os contratos regidos por esta Lei poderão ser alterados, com as devidas justificativas, nos previstos nos artigos 124 à 136 da Lei 14.133, de 01 de abril de 2021.

ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

12.4. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

12.5. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

13-ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

13.1. A execução dos serviços será fiscalizada pela Secretaria competente designado da LOCATÁRIA, que anotarà em livro próprio os acontecimentos considerados relevantes, bem como as providências tomadas para sanar as falhas identificadas, ou ainda, a recusa da CONTRATADA em saná-las em prazo superior a 48 (quarenta e oito) horas.

13.2. O objeto desta licitação será recebido:

I – Provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, assinado pelas partes em até 05 (cinco) dias após o encerramento do mês:

II – Definitivamente, pelo Município, mediante Termo Circunstanciado de aceitação definitiva, assinado pelas partes, decorrente de vistoria que comprove adequação do objeto aos termos contratuais, emitido em até (cinco) dias úteis a partir do último recebimento provisório.

13.3. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil pela solidez e segurança da prestação dos serviços, nem ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

13.4. caso o objeto contratual não esteja de acordo com os termos da proposta apresentada, bem como não atenda ao contido no edital, será mesmo rejeitado, caso em que terá o LOCADOR o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento do comunicado expedido pelo LOCATÁRIO, para sanar os problemas detectados e, se for o caso, refazer o serviço. O LOCADOR é obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados.

13.5. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas das Leis Federais n. 14.133/2021, respondendo cada uma pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

13.6. A CONTRATADA é responsável pelos danos causados diretamente ao CONTRATANTE ou a terceiros decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento pelo órgão interessado.

13.7. Ação e/ou omissão total ou parcial da fiscalização não eximirá a LOCADORA da integral responsabilidade pela execução do objeto deste contrato.





ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

13.8. Fica a LOCADORA obrigada a prestar todos os esclarecimentos que lhe forem solicitados pela fiscalização bem como cumprir todas as ordens dela emanadas.

14. VIGÊNCIA

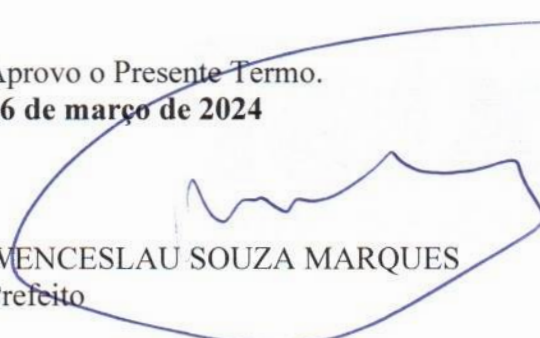
14.1. O contrato terá a vigência 10 (dez) meses.

Teixeira - PB, 26 de março de 2024.


Wedson Queiroz de Amorim
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
Responsável pela Elaboração


Edjaneide P. Silva
EDJA CONSULTORIA E ASSESSORIA EIRELI
Responsável pela Elaboração

Aprovo o Presente Termo.
26 de março de 2024


WENCESLAU SOUZA MARQUES
Prefeito