



MÃE D'ÁGUA

PREFEITURA MUNICIPAL

Prefeitura Municipal de Mãe d'Água
Nº 15.

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, 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 aluguel 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 004/2023, sendo esse o procedimento a ser adotado, na forma orientado neste Termo de Referência.

3- DO OBJETO

3.1. O Objeto do presente é Aluguel de 01 (um) imóvel, localizado na Rua Luzia Maria da Silva, S/N, Centro - Município DE MÃE D'ÁGUA-PB, destinado a garagem de alguns veículos da Secretaria de Infraestrutura e Obras Públicas do município, conforme finalidades descritas a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	UNID	QUANT	VALOR UNITÁRIO/ MÊS R\$	VALOR TOTAL R\$
01	Aluguel de 01 (um) imóvel, localizado na Rua Luzia Maria da Silva, S/N, Centro - Município DE MÃE D'ÁGUA-PB, destinado a garagem de alguns veículos da Secretaria de Infraestrutura e Obras Públicas do município, contendo: O imóvel dispõe das seguintes medidas: 5,25 metros de frente por 16,0 metros de fundo, e esta em boa localização para melhor atender as demandas desta secretaria.	Mensal	24	450,00	10.800,00

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

3.3. O prazo do contrato será por 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da publicação do resumo do contrato na imprensa oficial, podendo ser prorrogados na forma prevista da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

3.4. 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;

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

3.6. possibilitar a existência de extintores de incêndios e demais equipamentos que



mantenha a segurança;

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

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

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

3.9. sem risco de alagamento;

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

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

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

3.13.. As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.

4. JUSTIFICATIVA

Diante da solicitação do secretário da pasta, onde informa a necessidade de locação de um imóvel destinado ao abrigo dos veículos oficiais desta Secretaria de Infraestrutura e Obras públicas do Município de Mãe D'Água que estão fora de circulação. A necessidade surge da ausência de um espaço próprio e adequado para essa finalidade, o que compromete a segurança, a conservação e a gestão eficiente da frota municipal.

1. Proteção e Conservação do Patrimônio Público

Atualmente, a falta de um local coberto e seguro para a guarda dos veículos os expõe a diversas intempéries (chuva, sol, granizo), além de riscos de vandalismo, roubo ou danos acidentais. A exposição prolongada a essas condições acelera a deterioração da pintura, dos estofamentos, dos pneus e dos componentes eletrônicos, o que aumenta a frequência de manutenções corretivas e o custo total de propriedade dos veículos. A locação de um imóvel com área coberta garantirá a proteção do patrimônio público, prolongando a vida útil da frota e reduzindo gastos futuros com reparos e substituições.

2. Segurança e Controle

A guarda dos veículos em um local desprotegido ou disperso dificulta a vigilância e o controle sobre a frota. Um espaço dedicado e seguro permite a implementação de medidas de segurança mais eficazes, como cercas, portões, iluminação e, se possível, a instalação de câmeras de monitoramento. Isso não só protege os veículos contra furtos e danos, mas também permite um controle mais rigoroso sobre a entrada e saída, facilitando a gestão do uso e a responsabilização dos motoristas. Dispondo de mais um local para, ao final do expediente otimizar a logística e a rotina de trabalho.

3. Redução de Custos a Longo Prazo

Embora a locação represente um custo mensal, é fundamental considerar que essa despesa será compensada pela economia gerada em outras áreas. A redução de gastos com manutenções frequentes, a diminuição do risco de furtos e danos, e a maior vida útil dos veículos resultam em um benefício financeiro significativo para o Município. A ausência de um imóvel próprio torna a locação a solução mais imediata e economicamente viável para atender a essa necessidade.



MÃE D'ÁGUA

PREFEITURA MUNICIPAL

Prefeitura Municipal de Mãe d'Água
Nº 17

5. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

5.1. A formalização do processo de contratação está prevista no art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.

5.2. Diante das dificuldades existentes no município que não dispõe de pluralidade de imóveis, a escolha recaiu sobre o imóvel do Sr.(a) MARKDONIO ALVES MONTEIRO

5.3. No caso, a escolha do contratado encontra amparo, atendendo de forma satisfatória a necessidade da Administração, devidamente justificada pelo setor requisitante.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

6.1. Antes da assinatura do contrato de locação 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.

6.2. É vedada a sublocação imóvel.

7. DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

7.1. 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 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.

8. DA ANÁLISE DE RISCOS

8.1. Documento dispensado conforme Decreto Municipal nº 004/2023, em seu artigo 2º inciso IV, onde Análise 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.

9.– DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

9.1. 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.



MÃE D'ÁGUA

PREFEITURA MUNICIPAL

Prefeitura Municipal de Mãe d'Água
Nº 18

- 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.
- 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;

10 – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

10.1. 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 de ônus para a LOCADORA.
- f) 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.
- g) Permitir vistoria das instalações quando a LOCADORA julgar conveniente.
- h) 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.
- i) Efetuar, mensalmente, o pagamento da locação mediante depósito em conta corrente bancária da LOCADORA, em conformidade com o valor mensal.



MÃE D'ÁGUA

PREFEITURA MUNICIPAL

Prefeitura Municipal de Mãe d'Água
Nº 19

11-VALIDADE DA PROPOSTA

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

12- DA JUSTIFICATIVA DO PREÇOS E DA FORMA DE PAGAMENTO

12.1. O Valor da locação mensal será de **R\$ 450,00 (Quatrocentos e cinquenta reais)**, perfazendo um valor global para um período de 24 (vinte e quatro) meses de R\$ 10.800,00 (Dez mil e oitocentos reais).

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. 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 10º (décimo) 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.

12.5. 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:

12.6. 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.

13- SANÇÕES

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

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

13.2. 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.

13.3. 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.

14 – DOS ACRÉSCIMOS E DAS SUPRESSÕES

14.1. 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.

14.2. 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.

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

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

14.5. 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.

15 – ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

15.1. A execução dos serviços será fiscalizada por pela Secretaria competente designado da LOCATÁRIA, que anotará 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.

15.2. 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.

15.3. 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.

15.4. 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.

15.5. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas das Leis Federais Nº 14.133/2021, respondendo cada uma pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

15.6. 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.

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

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

16. VIGÊNCIA

16.1. O contrato terá a vigência 24 (vinte e quatro) meses, limitando-se aos devidos créditos orçamentários, nos termos do art. 105 e 106 da Lei 14.133/2021, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos, obedecendo o disposto no Art. 107 da referida norma.

17. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1. Os recursos orçamentários para pagamento das despesas são oriundos do orçamento 02.070 Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras Públicas

15 122 2001 2011 Manutenção das Atividades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras Públicas

15001000 Recursos Livres (Ordinário)



MÃE D'ÁGUA
PREFEITURA MUNICIPAL

Prefeitura Municipal de Mãe d'Água
Nº 22

Aplicações Diretas

000131 3390.36 99OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA MÃE
D'ÁGUA - PB, 08 de setembro de 2025

YTAPUAM NUNES LUCENA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS PÚBLICAS
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

Edjaneide P. Silva

PERSONA CONTAB CONSULTORIA LTDA
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

JUCÉLIO PEREIRA MOURA
PREFEITO CONSTITUCIONAL

Aprovo o Presente Termo.