



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTES



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

Locação de imóvel situado a Rod. José de Campos, 157 - Conj. Aloisio Melciades, Barra dos Coqueiros - SE, 49140-000, para funcionamento da Sede Administrativo e Operacional da Superintendencia Municipal de Transito e Transportes, por meio de contratação direta, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei 14.133/2021.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel situado a Rod. José de Campos, 157 - Conj. Aloisio Melciades, Barra dos Coqueiros - SE, 49140-000, para funcionamento da Sede Administrativo e Operacional da Superintendencia Municipal de Transito e Transportes, por meio de contratação direta, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei 14.133/2021.	MÊS	12	R\$11.000,00	R\$ 132.000,00

Por se tratar de objeto de natureza contínua, o prazo do contrato será de 12 meses, prorrogáveis até 5 (cinco) anos, conforme estabelecido no estudo técnico preliminar e no termo de referência.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

O Plano Anual de Contratação esta em fase de elaboração, entretanto possui previsão na Lei Orçamentária Anual (LOA) conforme disposição de saldo para contratação dos serviços que ocorrerá na Dotação Orçamentária vinculada a Superintendência Municipal de Trânsito e Transporte.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em item específico do ETP, anexo.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

[Handwritten signature]



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTES



Solução: A escolha recaiu em locação do imóvel onde já funciona a SMTT por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias, segurança pública, escolas, órgãos públicos, entre outros.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a referida contratação foi analisada o disposto na Legislação Federal 14.133/2021, onde o locador demonstrou sua habilitação através da apresentação das certidões negativas, as quais seguem em anexo ao presente processo.

A contratação se dará por inexigibilidade por se tratar de contratação de locação de imóvel, de acordo os termos do art. 74, paragrafo 5º, inciso I, II e III da Lei 14.133 de 1º de abril de 2021.

Por se tratar de objeto de natureza contínua, o prazo do contrato será de 12 meses, prorrogáveis até 5 (cinco) anos, conforme estabelecido no estudo técnico preliminar e no termo de referência.

5. MODELO DE EXECUÇÃO

A CONTRATADA deverá entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina;

A CONTRATADA deverá adaptar e/ou permitir a adaptação do layout do imóvel às necessidades de ambientes, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços.

A CONTRATADA deverá garantir durante o tempo da locação o uso pacífico do imóvel, em compatibilidade com as obrigações ora assumidas, bem como em relação às condições exigidas quando da presente contratação.

A CONTRATADA deverá manter a locação à forma e o destino do imóvel;

A CONTRATADA deverá responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação, bem como receber o imóvel sem a reforma, acordo entre as partes;

A CONTRATADA deverá pagar todos os impostos, especialmente o IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel;

A CONTRATADA deverá entregar em perfeito estado de funcionamento, o sistema de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

A CONTRATADA deverá informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive a apresentação da documentação correspondente.

6. GESTÃO DO CONTRATO

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, 1º de abril de 2021, e cada parte responderão pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

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

O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTES

000054
SMTT
BARRA DOS COQUEIROS

observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade à fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §1º).

Durante os pagamentos a contratada deverá estar em dias com as certidões de regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual, Municipal e Trabalhista.

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

A comprovação da execução do objeto utilizará relatório lavrado pelo fiscal de contrato, para fins de pagamento.

Do pagamento

A forma de remuneração da contratada será a acordada no instrumento contratual, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021;

Do recebimento

A locação, objeto deste instrumento, por um período de 12 meses.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de Licitação, com fundamento na Lei 14.133 de 01 de abril de 2021, que regulamenta o artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal, e institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

O objeto em questão será contratado com fundamento no artigo 74 da referida lei, inciso V, que assim dispõe:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[Assinatura]



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTES



000055

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”.

Para fins de contratação deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

Exigências de habilitação

Quando se tratar de Pessoa Física

- 1 – Proposta de Preço
- 2 – Escritura Pública do Imóvel ou Recibo ou Certidão de Inteiro Teor
- 3 – Cadastro Imobiliário (do imóvel, no nome do proprietário)
- 4 – Cópia da planta (se tiver)
- 5 – Comprovante de endereço do Imóvel a ser locado
- 6 – Comprovante de quitação de água referente o ano de 2023 (fornecida no site da Deso <https://deso-agv.eosystems.com.br/Conta/Login?ReturnUrl=%2fServicos>)
- 7 – Comprovante de quitação de luz referente o ano de 2023 (fornecida no site da Energisa <https://www.energisa.com.br/paginas/login.aspx>)
- 8 – Declaração de Adimplência do Cliente até a data atual (fornecida pelo site da Energisa e Deso conforme link acima)
- 9 – Cópia do RG e CPF do proprietário
- 10 – Comprovante de residência do proprietário
- 11 – Se for casado, certidão de casamento do proprietário
- 11 - Certidões:
 - Receita Federal
 - Trabalhista
 - Estadual
 - Municipal Negativa de Débitos Imobiliaria
 - Municipal Negativa de Debitos Tributarios
- 12 - Certidão TCU
 - <https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>
- 13 - Certidão CNIA (Cadastro Nac. de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade)
 - https://www.cni.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php
- 14 – Certidão Negativa Correccional (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM)
[file:///C:/Users/jocksan.moura/Downloads/Certid%C3%A3o%20Negativa%20\(10\).pdf](file:///C:/Users/jocksan.moura/Downloads/Certid%C3%A3o%20Negativa%20(10).pdf)
- 15 – Declaração Conjunta

9. VALOR DA CONTRATAÇÃO

No dia 02 de abril de 2024, foi encaminhado um ofício informando o interesse em continuar com o imóvel e solicitando uma proposta, onde o senhor Walter Diniz Bittencourt Filho (proprietário do imóvel), respondeu nos enviando uma proposta de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) conforme anexo.

Houve negociação para a contratação pelo menor valor possível, com o fim de obter proposta mais econômica para a Administração Pública, observando o valor máximo apresentado no laudo de avaliação em relação ao valor do aluguel.

O valor acordado ficou em R\$ 11.000,00 (onze mil reais).

[Handwritten signature]

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTES

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

A projeção da despesa para atender a esta licitação estão programadas em dotação orçamentaria próprias, consignada no orçamento municipal para o exercício corrente, na seguinte rubrica:

06000	SMTT-SUPERI. MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTE
06001	Superintendência Municipal de trânsito e Transporte
2103	MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS DA SMTT
33903600	Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
33903614	Locação de Imóveis
1500	Recursos não vinculados de impostos

11. MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

A locação deste imóvel será por meio de procedimento de inexigibilidade, art. 74, paragrafo 5º, inciso II, da Lei 14.133 de 1º de abril de 2021.

Uma vez que se trata de contratação de locação de imóvel, visto que somente esse imóvel atendeu as exigências para a instalação da Sede Administrativa e Operacional da SMTT.

12. PRAZO DE VIGÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO

Por se tratar de objeto de natureza contínua, o prazo do contrato será de 12 meses, prorrogáveis até 5 (cinco) anos, conforme estabelecido no estudo técnico preliminar e no termo de referência.

13. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

A fiscalização ficará a cargo do(a) servidor(a) TALYSSON SILVA LOPES Fiscal de Contratos.

A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, 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.

14. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTES



000057

elencados neste instrumento, sujeitará a CONTRATADA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal de acordo com o artigo 155 e 156 da Lei 14.133/2021, às penalidades de:

- I - advertência;
- II - multa de 1% (um por cento) por dia, até o máximo de 20% (vinte por cento), sobre o valor do Contrato, em decorrência de atraso injustificado no fornecimento;
- III - multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total deste Contrato, no caso de inexecução total ou parcial do mesmo;
- IV - Suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração do Contratante, pelo prazo de até 02 (dois) anos;
- V - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à CONTRATANTE, observado o princípio da proporcionalidade.

A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data de recebimento da comunicação enviada pela CONTRATANTE.

15. PROTEÇÃO DE DADOS

A 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, 11 e/ou 14 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 para o alcance das finalidades do serviço contratado ou, quando for o caso, ao cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da ANPD;
- c) em caso de necessidade de coleta de dados pessoais dos titulares, ficará consentido, indispensáveis à própria prestação do serviço, esta será realizada após prévia aprovação do CONTRATANTE, responsabilizando-se a CONTRATADA pela obtenção e gestão, os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução dos serviços especificados neste contrato, e em hipótese alguma poderão ser compartilhados ou utilizados para outros finalidades;
- d) Uma parte deverá informar à outra, sempre que receber uma solicitação de um Titular de Dados, a respeito de Dados Pessoais da outra Parte, abstendo-se de responder qualquer solicitação, exceto nas instruções documentadas ou conforme exigido pela LGPD e Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor.



16. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato; Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do CONTRATADA.

Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na evolução do imóvel serão de responsabilidade do CONTRATADA.

Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o CONTRATANTE poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do CONTRATADA, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

Comunicar à CONTRATADA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da CONTRATADA, sendo assegurado à CONTRATANTE o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do CONTRATADO (A), salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

Entregar imediatamente à CONTRATADA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à CONTRATANTE.

Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto; Permitir a vistoria do imóvel pela CONTRATADA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado

17. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

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 CONTRATANTE.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTES

000059 

SMTT
SISTEMA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTES

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
Auxiliar a CONTRATANTE na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
Fornecer à CONTRATANTE recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
Pagar obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à CONTRATANTE.
Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos, se houver.
Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
Notificar a CONTRATANTE, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
Informar à CONTRATANTE quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

18. DA VINCULAÇÃO AO TERMO DE REFERÊNCIA E À PROPOSTA DA CONTRATADA

Para o bom e fiel cumprimento dos itens constantes neste instrumento, tanto o CONTRATANTE como o CONTRATADO, estão vinculados a este Termo de Referência e à proposta do contratado, nos termos do art. 92, inciso II, da Lei 14.133/2021.

19. CONCLUSÃO

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

Barra dos Coqueiros/SE, 09 de Abril de 2024.


Talysson Silva Lopes
Diretor Administrativo e Financeiro

Aprovo este Termo de Referência em suas especificações, justificativas e orçamento estimativo, considerando as informações técnicas nele existentes


MARCOS FÉLPE GOMES DE CARVALHO SANTOS
Superintendente