

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1.1 Locação de imóvel destinado ao funcionamento de depósito para guarda de veículos aprisionados, equipamentos obsoletos e ferros velhos

DESCRIÇÃO	UND. MEDIDA	CULTURA	QT. TOTAL	V. UNIT.	V. TOTAL
Locação de imóvel destinado ao funcionamento de depósito para guarda de veículos aprisionados, equipamentos obsoletos e ferros velhos, atendendo às necessidades da Secretaria de Governo e Administração do município de Curaçá – Bahia.	MESES	12	12	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00

Endereço do imóvel: Rua Valdemar Torres Brandão, nº 7, casa, Vila da Paz, Curaçá / Bahia.

2. JUSTIFICATIVA / RAZÃO DA ESCOLHA / JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

A Prefeitura Municipal de Curaçá, por meio da Secretaria de Governo e Administração, tem como responsabilidade garantir o pleno funcionamento das atividades administrativas necessárias à gestão pública. Para tanto, a locação de imóvel destinado ao armazenamento de veículos aprisionados, equipamentos obsoletos e ferros velhos é imprescindível, uma vez que o município não dispõe de estrutura própria adequada para essa finalidade. A utilização desse espaço é essencial para assegurar a organização patrimonial, o controle dos bens públicos e o suporte às atividades operacionais da administração municipal.

A contratação de imóvel para locação visa atender às demandas específicas da Secretaria de Governo e Administração, assegurando a disponibilidade contínua de espaço físico adequado, seguro e de fácil acesso. A centralização dos materiais em um único local contribui para a eficiência dos serviços, facilita a logística e evita o uso inadequado de espaços públicos. Além disso, a adoção dessa medida permite melhor controle sobre os itens armazenados, assegurando maior organização e conformidade com as normas administrativas e ambientais.

A regularidade na disponibilização desse espaço contribui para a eficiência dos serviços públicos, evitando improvisações ou interrupções que comprometam o funcionamento das atividades

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

administrativas. A escolha pela locação, em vez da construção de nova estrutura, também visa garantir economicidade e agilidade, respeitando os princípios da legalidade, eficiência, transparência e economicidade. A utilização do imóvel ocorrerá conforme a demanda real dos setores envolvidos, não cabendo indenização ao locador ou ao município caso a área não seja utilizada em sua totalidade.

Os serviços ora contratados são de característica inviabilidade de competição, portanto é inexigível a licitação, consubstanciado no art. 74, da Lei 14.133/21, como segue.

2.1. TERMO DE RECONHECIMENTO DE SITUAÇÃO QUE TORNA INEXIGÍVEL LICITAÇÃO

- a) **Motivação para a locação do imóvel para funcionamento do espaço de depósito para guarda de veículos aprisionados, equipamentos obsoletos e ferro velho.**

Com base no art. 74, inciso V da Lei Federal nº. 14.133/21, fica evidenciado o reconhecimento da situação de inexigibilidade de licitação, objetivando a contratação direta com a Sra. **MARIA DO SOCÓRRO DANTAS FELIX**, inscrita no CPF: **520.625.115-15**, localizada na Rua Valdemar Torres Brandão, nº 7, casa, Curaçá / Bahia.

A Lei 14.133/21 prescreve:

"Art.74. É 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 tornem necessária sua escolha.

b) Razão de Escolha do Prestador dos Serviços:

A razão da escolha do imóvel da Sra. **MARIA DO SOCÓRRO DANTAS FELIX** para a celebração do contrato de locação decorre do atendimento específico às demandas relacionadas à instalação de depósito para guarda de veículos aprisionados, equipamentos obsoletos e ferros velhos da Administração Pública Municipal, considerando sua localização estratégica, facilidade de acesso, estrutura física adequada e demais características essenciais para a instalação e o funcionamento eficiente das atividades previstas no âmbito da Secretaria de Governo.

Nesse diapasão, a contratação será realizada com arrimo nos parâmetros previstos no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, uma vez que o imóvel de propriedade da Sra. **MARIA DO SOCÓRRO DANTAS FELIX** apresenta condições que se adequam plenamente às necessidades para o funcionamento do depósito destinado à guarda de veículos aprisionados, equipamentos obsoletos e ferros velhos da Administração Pública Municipal, conforme demonstrado nos documentos constantes dos autos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

c) Justificativas e compatibilidade de locação de imóvel no mercado:

Com base no Laudo de Avaliação emitido para locação de imóvel com características semelhantes na região, o valor estimado mensal da locação é de R\$ 2000,00 (dois mil reais), totalizando R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) para o período contratado de doze meses.

Isso porque, por força do art. 72, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/21, o Processo de Inexigibilidade deve ser instruído, dentre outros documentos, com a competente justificativa de preço, tudo isso objetivando garantir maior economicidade e vantajosidade nas contratações públicas, sobretudo quando se trata de contratação direta, como na espécie.

Em resumo, os números nos levam à conclusão de que o preço ofertado se cinge inteiramente aos padrões de mercado, o que significa dizer perfeita conformação com os princípios norteadores da Administração Pública, sobretudo a economicidade e a razoabilidade.

Estes valores, portanto, corresponde a uma justa retribuição pela locação do imóvel, considerando-se a relevância, e a necessidade de atender o interesse público, a proprietária a Sra. **MARIA DO SOCÔRRO DANTAS FELIX**, em estreita observância ao prescrito no art. 72 da Lei Federal nº 14.133/21. Desse modo, reiterando os fundamentos alhures, comprova-se a inviabilidade de competição pelos documentos encaminhados com a Proposta de Preços.

Pelo exposto, em face de localização do Imóvel, uma vez indicada à razão da escolha deste e justificada o valor da prestação de serviços cobrado ao município, julgamos inexigível a realização de licitação para celebrar contrato de locação de imóvel com a Sra. **MARIA DO SOCÔRRO DANTAS FELIX**

3. DOS PRAZOS CONTRATUAIS:

3.1. O prazo de vigência da contratação será de doze meses contados da data de assinatura do contrato.

3.2. O contrato poderá ser prorrogado, conforme artigo 107 da Lei 14.133/2021.

3.3. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, conforme Art. 95 da Lei nº 14.133/2021.

4. REGIME DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

4.1. A locação se dará de forma **PARCELADA**, pelo período de doze meses.

4.2. A locação se dará **no prazo máximo de 02 (dois) dias**, mediante apresentação de Ordem de Serviço devidamente assinada pelo titular da secretaria requerente.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

Com essa contratação, almeja-se alcançar os seguintes resultados:

Melhoria das condições de armazenamento e organização patrimonial: O novo espaço proporcionará um ambiente mais apropriado para a guarda segura de veículos aprisionados, equipamentos obsoletos e materiais inservíveis, favorecendo o controle patrimonial e a preservação dos bens sob responsabilidade da Administração Pública Municipal.

Aumento da eficiência operacional: A localização estratégica do imóvel, com fácil acessibilidade e estrutura física adequada, facilitará a logística de transporte, a organização dos itens armazenados e o gerenciamento do espaço, otimizando os recursos humanos e materiais envolvidos nas atividades de controle e destinação de bens públicos.

Garantia de continuidade e suporte às ações administrativas: O contrato de locação, com vigência de doze meses, assegura a disponibilidade de um espaço fixo e funcional para o armazenamento contínuo dos bens recolhidos ou fora de uso, permitindo maior previsibilidade e planejamento das ações administrativas e operacionais da gestão pública.

Dessa forma, os resultados esperados com a locação do imóvel incluem a qualificação da estrutura física destinada ao armazenamento, o fortalecimento da gestão patrimonial municipal e a ampliação da capacidade de organização e controle dos bens públicos.

5. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A contratação de locação de imóvel para o funcionamento de depósito destinado à guarda de veículos aprisionados, equipamentos obsoletos e ferros velhos pela Administração Pública Municipal é imprescindível para garantir a efetiva organização e conservação de bens que aguardam destinação adequada, assegurando o cumprimento das obrigações legais e administrativas relacionadas à gestão patrimonial e ao controle de ativos imobilizados e inservíveis. A ausência de um espaço físico adequado tem comprometido o desempenho das atividades de controle, triagem e armazenamento desses bens, prejudicando a logística e a segurança dos materiais retidos ou descartados.

Atualmente, a Administração Pública Municipal não dispõe de instalações apropriadas para o armazenamento seguro e sistematizado desses veículos e materiais, o que tem gerado dificuldades operacionais e impactado negativamente a eficiência dos processos de fiscalização, guarda, e posterior destinação. Não há espaço suficiente para a organização adequada dos itens, tampouco para a movimentação segura de pessoal e veículos no local, o que compromete o controle patrimonial e aumenta o risco de danos, perdas ou irregularidades.

A locação do imóvel visa suprir essas carências, proporcionando um espaço adequado, seguro, bem estruturado e devidamente organizado, que favoreça o acondicionamento e a gestão dos bens e

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

materiais ali depositados, garantindo melhores condições para as atividades de guarda, vistoria e eventual descarte ou leilão. O novo espaço permitirá o cumprimento das normativas legais relacionadas à segurança, controle e gestão de bens públicos, promovendo maior eficiência administrativa.

Além disso, a locação do imóvel contribuirá para a melhoria da qualidade dos serviços prestados pela Administração Pública no que se refere à guarda e destinação de veículos e materiais inservíveis, oferecendo um ambiente que favoreça a organização, a segurança e o controle eficaz dos bens públicos, assegurando transparência, economicidade e responsabilidade na sua gestão.

6. CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO:

6.1. Ademais, o imóvel escolhido deverá ser localizado em área estratégica para a prestação dos serviços.

6.2. 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 e o posterior recebimento do objeto.

6.3. O prazo de entrega das chaves não poderá ser superior a **5 (cinco) dias consecutivos**, contados após a data de recebimento da nota de empenho, que será emitida após a data de publicação da súmula do contrato na imprensa oficial, podendo ser enviada por correio eletrônico (e-mail).

6.4. Os serviços serão recebidos provisória e definitivamente, conforme art.129 do Decreto Municipal 020/2025, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

6.5. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

A solução adotada para a locação do imóvel destinado ao funcionamento de depósito da Administração Pública Municipal envolve não apenas a locação do imóvel, mas também sua manutenção e adequação ao longo do período contratual, garantindo a continuidade das atividades de armazenamento, controle e destinação de veículos apreensionados, equipamentos obsoletos e ferros velhos, bem como a preservação da integridade dos bens sob responsabilidade do poder público.

Durante o ciclo de vida da locação, serão consideradas as seguintes etapas:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

- **Adequação inicial** Realização de eventuais adaptações no imóvel para garantir a segurança, ventilação adequada, acessibilidade de veículos e organização dos espaços, criando um ambiente propício ao depósito e à gestão dos bens. A adequação inicial também inclui a delimitação de áreas específicas para a guarda de veículos, materiais inservíveis e equipamentos obsoletos, garantindo que todas as exigências operacionais e legais da Administração sejam atendidas de maneira eficaz.
- **Operação:** Utilização contínua do imóvel como espaço destinado à guarda, triagem e controle de bens públicos apreendidos ou inservíveis. Serão asseguradas condições adequadas de acesso, movimentação e armazenamento, permitindo o controle patrimonial e a realização de atividades como vistoria, separação para descarte, reaproveitamento ou leilão, conforme as diretrizes administrativas vigentes.
- **Manutenção:** Acompanhamento regular das condições estruturais do imóvel, com realização de reparos e melhorias necessárias para garantir a integridade física dos bens armazenados e a continuidade das atividades de gestão patrimonial. A manutenção preventiva será executada com foco na segurança, funcionalidade e conformidade com as normas legais, garantindo um ambiente apropriado ao uso institucional.
- **Eventual renovação ou substituição:** Avaliação periódica da viabilidade de renovação contratual, considerando as necessidades logísticas e operacionais da Administração Pública, bem como a adequação do imóvel às exigências legais. Caso se constate a ineficiência ou inadequação do espaço, será considerada a substituição por outro imóvel mais apropriado, assegurando a continuidade das atividades de guarda e destinação de bens públicos com eficiência e responsabilidade.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Para garantir a adequação do imóvel às necessidades da locação, a contratação deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- Localização estratégica;
- Infraestrutura compatível;
- Conformidade com normas de segurança e acessibilidade;
- Boas condições estruturais;
- Regularidade documental;
- Possibilidade de adaptações, caso necessário;

9. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO APRESENTADOS:

9.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA:

- a) **Comprovante de propriedade do imóvel** (cópia da matrícula atualizada no cartório de registro de imóveis);
- b) **Documento de Identidade e CPF** (proprietário);

9.2. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

- a) Prova de regularidade com a Fazenda Nacional, relativos aos Tributos federais, inclusive contribuições previdenciárias, tanto no âmbito Federal quanto no âmbito da procuradoria da Fazenda Nacional (Certidão Unificada, conforme portaria MF 358, de 05 de setembro de 2014, alterada pela Portaria MF nº 443, de 17 de outubro de 2014).
- b) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Fazenda Municipal do domicílio ou sede da interessada.
- c) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- d) Comprovante de pagamento IPTU atualizado;

9.3. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

- a) Certidão negativa de feitos sobre falência da sede da contratada.

10. GARANTIA DE EXECUÇÃO OU DE PROPOSTA:

Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21.

11. PROCEDIMENTOS PARA ASSINATURA DO CONTRATO:

11.1. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais.

12. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f”, da Lei nº 14.133/21)

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

12.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a locação será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep. 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

12.4. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

12.5. 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).

12.6. 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).

12.7. 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 a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

12.8. 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).

12.9. 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).

12.10. 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).

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

12.12. Serão exigidos para fins de pagamento:

- a) Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União
- b) Certidão Negativa de Tributos Estaduais (CND), do Estado sede da contratada;
- c) Certidão Negativa de Tributos Municipais (CND), da sede da contratada;
- d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

13. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

13.1. MEDIÇÃO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

A medição será realizada mensalmente, mediante atesto a ser realizado pelo fiscal do contrato.

13.2. PAGAMENTO:

13.2.1. Os pagamentos serão realizados mensalmente após as liquidações dos empenhos realizados para tal fim.

a) A liquidação da despesa deverá ocorrer em até 05 (dias) úteis, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, após o efetivo fornecimento;

b) O pagamento deverá ocorrer em até 30 (trinta) a contar da liquidação da despesa.

13.2.2. O prazo de que trata a alínea “a” poderá ser excepcionalmente prorrogado, justificadamente, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

13.2.3. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de atualização financeira devida pela CONTRATANTE, entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo adimplemento da parcela, terá a aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de atualização financeira = 0,0001646, assim apurado:

$$I = \frac{(TX/100)}{365} \quad I = \frac{(6/100)}{365} \quad I = 0,0001646$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

13.1.3. A CONTRATADA deverá apresentar a Secretaria da Fazenda, para fins de pagamento, os seguintes documentos atualizados:

Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União

Certidão Negativa de Tributos Estaduais (CND), do Estado sede da contratada;

Certidão Negativa de Tributos Municipais (CND), da sede da contratada;

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

13.2.4. O pagamento será efetuado mediante crédito aberto em conta corrente em nome da contratada.

13.3. CRITÉRIOS DE REAJUSTE/REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO:

13.3.1. Os preços poderão ser reajustados, desde que observado o interregno mínimo de 01 (um) ano contado da data de consolidação do orçamento estimado ou da data de alteração do preço da ata de registro de preços com reflexo no contrato, nos seguintes moldes:

I - O valor do aluguel será reajustado anualmente, conforme o índice oficial de inflação estabelecido no contrato, como o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) ou o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)

II - na ausência dos índices específicos ou setoriais previstos nos incisos anteriores, adotar-se-á o índice geral de preços mais vantajoso para o Município, calculado por instituição oficial que retrate a variação do poder aquisitivo da moeda.

§ 1º O registro do reajustamento de preços será formalizado por simples apostila.

§ 2º Se, juntamente ao reajuste, houver a necessidade de prorrogação de prazo ou a realização de alguma alteração contratual, será possível formalizá-lo no mesmo termo aditivo.

13.4. Poderá haver revisão ou reequilíbrio econômico-financeiro do contrato em sentido amplo em decorrência da teoria da imprevisão, tendo lugar quando a interferência causadora do desequilíbrio econômico-financeiro consistir em um fato imprevisível ou previsível de consequências incalculáveis, anormal e extraordinário, isto é, que não esteja previsto no contrato, e nem poderia estar podendo ser provocado pelo órgão contratante ou requerido pela contratada.

14. SUBCONTRATAÇÃO:

14.1. Não será permitida subcontratação do objeto.

15. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

15.1. O Locatário obriga-se a:

15.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

15.1.2. 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;

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

15.1.3. 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;

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

15.1.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da Locadora, sendo assegurado ao Locatário o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n.º 8.245, de 1991;

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

15.1.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora;

15.1.8. Entregar imediatamente à Locadora os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao Locatário;

15.1.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica e água;

15.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pela Locadora 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;

15.1.11. A sublocação, cedência ou empréstimo do imóvel locado só será aceita, mediante concordância do Locatário;

15.1.12. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel;

15.1.13. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o Termo de Referência e seus anexos;

15.1.14. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado;

15.1.15. Efetuar o pagamento ao Contratado do valor correspondente ao objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato;

15.1.16. Aplicar ao Contratado sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do Contrato;

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

15.1.17. Cientificar a Procuradoria Geral do Município para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Contratado;

15.1.18. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

15.1.19. Concluída a instrução do requerimento, a Administração terá o prazo de 30 (trinta) dias para decidir, admitida a prorrogação motivada por igual período.

15.1.20. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

16. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

16.1. O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste termo de referência e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

16.2. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

16.3. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação, ou para qualificação, na contratação direta;

17.1. A Locadora obriga-se a:

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

17.1.2. 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 do LOCATÁRIO;

17.1.3. A Locadora será notificada pelo LOCATÁRIO para a realização das obras consideradas necessárias e úteis, no prazo estabelecido entre as partes. Caso a Locadora não realize as reformas no prazo estabelecido entre as partes, poderá o LOCATÁRIO realizá-las com ressarcimento do valor ou abatimento do valor do aluguel;

17.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

17.1.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

17.1.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

17.1.7. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

17.1.8. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

17.1.9. Pagar as despesas extraordinárias referentes ao imóvel, entendidas como aquelas que não se referirem aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício, como por exemplo: reparos no telhado, infiltração ou a substituição dos sistemas elétricos e hidráulicos danificados, etc;

17.1.10. Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

17.1.11. O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste termo de referência e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

17.1.12. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos;

17.1.13. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação, ou para qualificação, na contratação direta;

18. BENFEITORIAS:

18.1. 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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

18.2. As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

19. DA FISCALIZAÇÃO:

19.1- O objeto contratado será fiscalizado por servidor designado formalmente que supervisionará a locação nas condições exigidas, e atestado no verso da nota fiscal no ato do recebimento.

19.2- O fiscal supracitado registrará todas as ocorrências durante a execução do objeto, se estão em conformidades com as especificações exigidas neste termo de referência, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

19.2.1- À Fiscalização compete, entre outras atribuições:

I – Solicitar a **CONTRATADA** e seus prepostos, ou obter da Administração, tempestivamente, todas as providências necessárias ao bom andamento deste certame e anexar aos autos do processo correspondente, cópia dos documentos escritos que comprovem essas solicitações de providências;

II – acompanhar a entrega e atestar seu recebimento definitivo;

III – encaminhar ao Setor Financeiro da Secretaria os documentos que relacionem as importâncias relativas e multas aplicadas à **CONTRATADA**, bem como os referentes a pagamento.

19.3 – A fiscalização de que trata esta Cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da **CONTRATADA**, até mesmo perante terceiro, por qualquer irregularidade, inclusive resultante de imperfeições técnicas, emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade do **CONTRATANTE** ou de seus agentes e prepostos.

19.4. **Dados do fiscal e do gestor do contrato:**

FISCAL DO CONTRATO:

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
DAYANE CICERA CAMPOS FONSECA
CPF: 705.697.754-50

GESTOR DO CONTRATO:

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
ANDERSON OLIVEIRA DO NASCIMENTO
CPF: 013.405.715-52

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

20. SANÇÕES:

As sanções serão aplicadas quando do descumprimento de obrigações, conforme artigo 144 e seguintes do Decreto Municipal nº 020/2025, disponível em: www.curaca.ba.gov.br.

21. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE:

18.1. – Não se aplica.

22. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

PROJETO/ATIVIDADE	ELEMENTO E SUBELEMENTO DE DESPESAS	FONTE
2033	33903600	1500.0000

23. PRINCÍPIO DO PARCELAMENTO OU NÃO:

20.1. O parcelamento da solução não é recomendável, devendo optar-se pela via alternativa, por ser o ideal no caso em tela, do ponto de vista da eficiência técnica, haja vista que assim a locação do imóvel será realizada por um único contratado.

24. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR MEDIANTE O USO DO SISTEMA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO (art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021)

A inexigibilidade de licitação para esta contratação justifica-se por se tratar de imóvel adequado para atender às necessidades do funcionamento do depósito para guarda de veículos aprisionados, equipamentos obsoletos e ferros velhos, conforme documentação aprovada.

25. CRITÉRIOS DE REMUNERAÇÃO VARIADA:

Não haverá critérios de remuneração variada na contratação.

26. ALOCAÇÃO DE RISCOS:

Não haverá alocação de riscos na contratação.

27. MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO:

Para a eventual contratação, será utilizado a modalidade inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/21. Via de regra, as contratações públicas devem ser precedidas de licitação, garantido os princípios regedores da matéria, principalmente os da legalidade, impessoalidade, publicidade, moralidade e eficiência (art. 37, XXI, da CF/88).

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURAÇÁ



Governo do Povo

Praça Bom Jesus da Boa Morte, Nº 311, Centro, Curaçá/BA, Cep: 48930-000



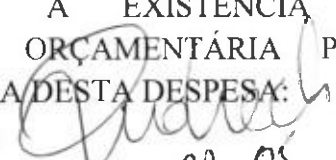
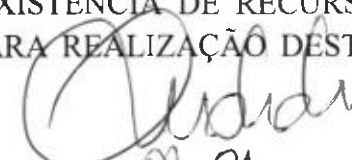
CNPJ: 13.915.640/0001-73, www.curaca.ba.gov.br, Fone (74) 3531-1121 / Telefax (74) 3531-1120

No entanto, excepcionalmente, em situações de inviabilidade de competição, a própria lei estabelece hipóteses de inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74 da Lei 14.133/21, autorizando a Administração a realizar contratação direta, sem licitação. O inciso V do referido artigo dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para contratação de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

28. DO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

O município de Curaçá não elaborou o Plano de Contratações Anual para o ano de 2025.

Curaçá, 02 de maio de 2025.

ORÇAMENTÁRIO: CERTIFICO A EXISTÊNCIA DE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA COBERTURA DESTA DESPESA: Responsável:  em 02/05/2025	FINANCEIRO: CERTIFICO A EXISTÊNCIA DE RECURSO FINANCEIRO PARA REALIZAÇÃO DESTA DESPESA: Responsável:  em 02/05/2025
--	---

Manoel Messias Rodrigues de Andrade
SECRETÁRIO DE FAZENDA E FINANÇAS
MAT. 15023207

Manoel Messias Rodrigues de Andrade
SECRETÁRIO DE FAZENDA E FINANÇAS
MAT. 15023207

ANDERSON OLIVEIRA DO NASCIMENTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO


ROBSON MURILO BONFIM DA SILVA
PREFEITO