



TERMO DE REFERÊNCIA
Lei Federal nº 14.133/21

1.0 DEFINIÇÃO DO OBJETO

Constitui objeto do presente contrato de locação 01 (um) imóvel, situada na Rua Dois de julho, nº. 03-A, 1º Andar – Centro, Conceição do Jacuípe – BA, para o funcionamento do Conselho Tutelar do município de Conceição do Jacuípe/BA.

No que tange a quantidade, não há o que se falar, tendo em vista que se trata de aluguel de 01 (um) Imóvel.

A contratação de Locação de Imóvel por meio de inexigibilidade visa atender as necessidades de funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Assistência Social do município de Conceição do Jacuípe/BA.

O prazo de locação é de 12 (doze) meses, prorrogável por igual prazo, nos termos da lei 14.133/2021, a começar da data da assinatura deste, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

2.0 DA FUNDAMENTAÇÃO

A Fundamentação da locação está fulcrada nas disposições do art. 74, V, § 5º, da Lei 14.133/2021, que fundamenta o pedido de locação de imóvel, por meio da Inexigibilidade de licitação.

Faz parte da fundamentação dessa contratação o estudo técnico preliminar e o laudo de avaliação.

3.0 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A demanda ora em análise, tem como objeto a locação de imóvel para funcionamento da sede do Conselho Tutelar, a fim de atender as necessidades da Secretaria municipal de Assistência Social do município de Conceição do Jacuípe/BA. Vez que, a municipalidade não possui um imóvel para abrigar o órgão da secretaria demandante.

É importante salientar que o imóvel objeto da locação atenderá as finalidades precípuas da secretaria requisitante, visto que a mesma não possui imóvel próprio para acomodar e servir como sede do Conselho Tutelar do município, o qual desempenha o papel de assegurar que as crianças e adolescentes tenham os seus direitos respeitados conforme determina o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), garantindo que caso exista a necessidade esses jovens sejam devidamente acolhidos pelo serviço público.

Tendo em vista, a relevância do papel desempenhado pelos conselheiros tutelares na defesa dos direitos da população infantojuvenil, como: direito à vida, à saúde, à educação, ao lazer, a liberdade, a cultura e a convivência familiar, é necessário que a equipe profissional detenha de um espaço físico que atenda às suas necessidades de acomodação para um atendimento digno.

Logo, a locação do imóvel em questão é imprescindível para a continuidade dos serviços e ações realizados pelo órgão no município, a fim de garantir o que estabelece as normas gerais do ECA, visando o bem-estar social dos jovens e crianças.



E, considerando ainda, que a motivação pela escolha da inexigibilidade para este processo licitatório se dá pelas características/localização do objeto, visto que é inviável a competição, tornando-se assim necessário esta escolha.

Desta feita, tendo por base as informações contidas no pedido da Secretaria demandante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação.

4.0 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela Secretaria Demandante, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários. Frisa-se ainda que consta que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda da secretaria em questão.

A reponsabilidade com o pagamento de impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel, autorização para reparos ou melhorias no imóvel é de responsabilidade do locador.

O locatário obriga-se a utilizar o imóvel que lhe é locado exclusivamente para fins descrito no objeto do presente termo.

O locatário deverá devolver o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza com todas as instalações em funcionamento tal como reconhece tê-lo recebido.

O locatário obriga-se pelas obras que importem em segurança do imóvel, devendo trazer o mesmo em boas condições de higiene e limpeza com os aparelhos sanitários e iluminação, fechaduras, torneiras, ralos em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los, quando findo ou rescindido o presente Contrato.

4.1 EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

A habilitação da contratada será mediante a apresentação da documentação necessária para a efetivação do pacto:

- Escritura do imóvel;
- Certidão de Inteiro Teor;
- Certidão Negativa de Imóvel (IPTU);
- Documento do Proprietário;
- Comprovante de Endereço do Proprietário;
- Dados Bancários do Proprietário.

4.1.2 OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

a) É de inteira responsabilidade do LOCADOR, garantir a fiel e perfeita utilização do objeto do presente contrato.

b) Manter, durante toda a vigência deste contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, devendo comunicar ao CONTRATANTE, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a manutenção deste contrato.



- c) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- d) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4.1.3 OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- a) O LOCATÁRIO obriga-se a pagar diretamente às respectivas concessionárias os consumos de Água e Energia Elétrica.
- b) Findo o prazo contratual, deverá o imóvel ser entregue independente de aviso prévio, totalmente desocupado e livre de ônus, independentemente de aviso judicial ou extrajudicial. Convindo o LOCADOR e ao LOCATÁRIO poderá a locação ser prorrogada, devendo o LOCATÁRIO avisar com 30 (trinta) dias de antecedência.
- c) É expressamente vedado ao LOCATÁRIO ceder, emprestar ou sublocar no todo ou em parte, mesmo por períodos curtos, o imóvel locado sem consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- d) As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.
- e) O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.
- f) O LOCATÁRIO obriga-se a utilizar o imóvel que lhe é locado exclusivamente para fins descrito no objeto do presente termo.
- g) O LOCATÁRIO deverá devolver o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza com todas as instalações em funcionamento tal como reconhece tê-lo recebido, não alterando o mesmo em sua estrutura, salvo com o consentimento prévio do LOCADOR.
- h) No caso de desapropriação por necessidade pública ou incêndio, sem que para tal tenha concorrido o LOCATÁRIO, ou qualquer outro motivo que torne o imóvel imprestável a sua finalidade, o presente contrato ficará rescindido de pleno direito, sem indenização de parte a parte;
- i) A LOCATÁRIA obriga-se pelas obras que importem em segurança do imóvel, devendo trazer o mesmo em boas condições de higiene e limpeza com os aparelhos sanitários e iluminação, fechaduras, torneiras, ralos em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los, quando findo ou rescindido o presente Contrato.

5.0 EXECUÇÃO DO OBJETO

Assim que as partes interessadas (locador e locatário) negociarem as condições do contrato de locação, incluindo o valor do aluguel, prazo de duração, garantias,



obrigações e responsabilidades e após o contrato ser elaborado e assinado pelas partes a entrega do imóvel deverá ser de imediato à Secretaria Municipal Assistência Social, para que a mesma possa desenvolver suas atividades.

6.0 GESTÃO DO CONTRATO

A fiscalização, autorizações, conferência e recebimento do objeto deste contrato, serão realizados pela Secretaria Municipal de Assistência Social, LOCATÁRIO-CONTRATANTE, na forma da Lei nº 14.133/21.

A entrega do objeto ou execução dos serviços será acompanhada pelo fiscal do contrato, que promoverá o acompanhamento e a fiscalização da sua execução devendo obedecer sempre ao prazo previsto, estando em acordo deve apresentar a nota fiscal acompanhada das certidões, em conformidade com o Art. 117 da Lei federal 14.133/2021.

As decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal e gestor designado para o acompanhamento e a fiscalização dos serviços deverão ser solicitadas a Secretaria demandante, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

7.0 DO PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será mensal e efetuado após o quinto dia útil da liquidação, podendo ser antes, a critério da administração.

O pagamento será efetuado, por meio de ordem bancária e depósito em conta corrente indicada pelo Contratado, à vista da fatura/nota fiscal por ele apresentada, devidamente certificada, sendo efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições elencadas nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as legislações e instruções normativas vigentes.

Nenhum pagamento isentará o LOCADOR/CONTRATADA das suas responsabilidades e obrigações, nem implicará aceitação definitiva do objeto.

8.0 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

O princípio da economicidade está intrinsecamente ligado a proposta mais vantajosa para a Administração, a necessidade de locação de imóvel para Secretaria Municipal de Assistência Social a buscar um imóvel com preço adequado para a contratação, a localização do imóvel ser no centro da cidade e sua estrutura condizente com a necessidade da Contratante, esses foram fatores determinantes para escolha do prestador do serviço, nesse sentido a demonstração da necessidade e da adequação do objeto foram atendidas, obedecendo as formalidades da Lei nº 14.133/2021.

9.0 ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para o serviço pretendido é de R\$ 38.280,00 (trinta e oito mil, duzentos e oitenta reais), que serão divididos em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 3.190,00 (três mil, cento e noventa reais), este valor foi decorrente da aferição feita por meio do método comparativo direto de dados de mercado citado no Laudo de Avaliação, apensado aos autos.

10.0 DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA



As aquisições serão atendidas pela seguinte dotação:

SECRETARIA 5.01 SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

Ação 2.062 Manutenção do Conselho Tutelar

Elemento de Despesa 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Fonte de Recursos 1.500.0000 Recursos não Vinculados de Impostos

Fonte de Recursos 1.660.0000 Transferência de Recursos do Fundo Nacional de Assistência Social - FNAS

Fonte de Recursos 1.661.0000 Transferência de Recursos dos Fundos Estaduais de Assistência Social

11.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Qualquer alteração do presente Termo de Referência, que se fizer necessário, deverá ser previamente consultada a Secretaria demandante.

Após analisado e autorizado não serão aceitas alegações posteriores de desconhecimento das condições como forma de justificar a não prestação do serviço com a devida entrega do objeto, deste Termo de Referência, ou mesmo a existência de anormalidades não previstas nas especificações.

Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Secretaria Municipal de Assistência Social.

Conceição do Jacuípe - BA, 12 de março de 2024.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Aline Magalhães de Freitas