



TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº 3200.130456.2025

Locação temporária de terreno (ÁREA 2 – INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 137520), com finalidade não residencial, destinado à transferência provisória dos feirantes atualmente instalados na área onde será executada a obra de construção do Mercado da Produção.

1. OBJETO (art. 15, I, Decreto Municipal nº 9.506/2023)

1.1. Trata-se de locação do terreno localizado na Av. Doutor Francisco de Menezes, nº 656, Bairro Levada, Maceió/AL, CEP 57017-075, inscrição imobiliária 137520, matrícula nº 8350, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió/AL, totalizando uma área aproximada de 6.098,63 m², cujas características de instalação e de localização justificaram a sua escolha, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, na forma e nas condições estipuladas neste instrumento.

1.2. A locação terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data da sua assinatura, podendo ser prorrogada, no limite de 10 (dez) anos, nos termos do art. 7º, inciso I, do Decreto Municipal nº 9.517/2023 e artigo 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3. A locação do imóvel (área 2) integra o Plano Geral de Realocação Temporária dos Feirantes do Mercado da Produção, compondo solução conjunta, planejada e articulada pela Administração Pública para garantir a ordem, a segurança e a continuidade das atividades comerciais durante o período de obras.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (art. 15, II, Decreto Municipal nº 9.506/2023)

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar – ETP.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (art. 15, III, Decreto Municipal nº 9.506/2023)

3.1. Conforme determinado no tópico 7 do ETP, a solução que melhor atende às necessidades da Seminfra é a formalização da locação de dois imóveis contíguos e complementares (área 1 e área 2), sendo o presente TR direcionado à área 1. A Área 2 integra solução indivisível, mas possui TR próprio devido à necessidade de instrumentos contratuais distintos.

3.2. Devido às características e à localização do imóvel, ficou definida a possibilidade de formalizar a locação mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, c/c o art. 22, do Decreto Municipal nº 9.517/2023, conforme descrito na tabela abaixo:

Descrição	UND	QTD
Locação de Imóvel, localizado na Av. Doutor Francisco de Menezes, 656, bairro Levada, Maceió/AL, CEP 57017-075, com inscrição imobiliária nº 137520. Trata-se de um terreno com área total de 6.098,63 m².	mês	12

Rua Barão de Jaraguá, nº398–Jaraguá– Maceió/AL-CEP: 57022-140

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 15, IV, Decreto Municipal nº 9.506/2023)

- 4.1. Antes da assinatura do contrato de locação deverá ser realizada uma vistoria no imóvel, assinada por todos os envolvidos, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.
- 4.2. O imóvel deverá ser entregue desocupado para avaliação preliminar da SEMINFRA e SEMAPA.
- 4.3. Estando o imóvel adequado a todas as características previstas neste Termo de Referência e após o saneamento de eventuais pendências informadas pela área técnica da Seminfra, será emitido Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel, no qual será atestado que o imóvel está apto para sua ocupação, oportunidade na qual começará a incidir o pagamento dos aluguéis.
- 4.4. O locatário obriga-se a conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular.
- 4.5. Ao término da locação será processada vistoria de saída, firmada conjuntamente com o respectivo Termo de Vistoria de Devolução do Imóvel, devendo constar em termo específico a ocorrência de situação que impeça a restituição do bem ao locador, desde que o locador não tenha contribuído para o impedimento de restituição do imóvel no prazo acordado.
- 4.6. Quando da devolução do imóvel, a LOCATÁRIA poderá indenizar os LOCADORES com base no termo de vistoria final a ser confrontado com o termo de vistoria inicial, firmado no ato da entrega do imóvel, desde que existam recursos orçamentários e que seja autorizado pelo Gestor da Pasta.
- 4.7. A Contratada deverá comprovar regularidade jurídica e fiscal do imóvel no ato da formalização do contrato e previamente a todos os pagamentos referentes a aluguel.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (art. 15, V, Decreto Municipal nº 9.506/2023)

- 5.1. O regime de execução se dará na forma de locação tradicional, conforme art. 6º, I do Dec. Municipal nº 9.517/2023;
- 5.2. O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o terreno objeto da locação, livre e desimpedido de quaisquer ônus ou impedimentos que comprometam sua utilização. Caberá ao LOCATÁRIO realizar, às suas expensas, as benfeitorias necessárias à instalação e funcionamento da feira, não respondendo o LOCADOR por adaptações ou melhorias realizadas após a entrega. O LOCADOR permanecerá responsável apenas por vícios ou defeitos anteriores à locação que impeçam a fruição regular do imóvel;
- 5.3. Em caso de não cumprimento, o LOCATÁRIO poderá, após Notificação Extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários, mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços;
- 5.4. Ao LOCATÁRIO é facultada a realização de benfeitorias e adaptações que julgar necessárias para atender à finalidade pública, sempre com o consentimento por escrito do LOCADOR;

Rua Barão de Jaraguá, nº398–Jaraguá– Maceió/AL-CEP: 57022-140



5.5. O LOCADOR fica obrigado a custear e/ou ressarcir as obras comprovadamente úteis ou necessárias à conservação e manutenção do imóvel, conforme disposto no art. 578 da Lei Federal nº 10.406/2002, bem como no art. 35 da Lei Federal nº 8.245/1991;

5.6. O Termo de Recebimento do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato, no ato de recebimento das chaves, momento este que será dado início à vigência da contratação;

5.7. Comporá o Termo de Recebimento do Imóvel o Relatório Técnico elaborado por servidor(a) engenheiro(a) do Locatário, detalhando as condições do imóvel que será recebido, devendo conter fotografias, bem como ser conclusivo quanto a aprovação das instalações a serem ocupadas;

5.8. O Termo de Devolução do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato quando da desocupação do imóvel ao final do Contrato, devendo ser assinado pelo Locador, momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do Contrato;

5.9. Deverá ser constituído relatório final, de que trata a alínea “d” do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei Federal nº 14.133/2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato, como forma de aprimoramento das atividades da Administração;

5.10. O relatório deverá ser divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas em até 30 (trinta) dias após a execução do contrato;

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 15, VI, Decreto Municipal nº 9.506/2023).

6.1. O regime de execução se dará na forma de locação tradicional, conforme art. 6º, I do Dec. Municipal nº 9.517/2023.

6.2. A fiscalização da contratação será exercida por um representante da administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração;

6.3. A fiscalização não exclui e nem diminui a completa responsabilidade do LOCADOR por qualquer inobservância ou omissão à legislação vigente e às cláusulas contratuais;

6.4. As atividades de fiscalização da execução das contratações compreendem um conjunto de ações que objetivam:

6.4.1. Aferir o cumprimento dos resultados estabelecidos pela Administração para os objetos LOCADOS; **6.4.2.** Verificar a regularidade das obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas, se for o caso;

6.4.3. Prestar apoio à instrução processual e o encaminhamento da documentação pertinente ao gestor de contratos para a formalização dos procedimentos relativos à repactuação, alteração, reequilíbrio, prorrogação, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção dos contratos, dentre outras, com vista a assegurar o cumprimento;

6.4.4. Encaminhar ao gestor de contratos soluções e sugestões com vistas a assegurar o cumprimento das cláusulas avençadas e a solução de problemas relativos ao objeto do contrato;

6.4.5. Entre as atribuições, compete ao fiscal de contrato e seu substituto:

6.4.6. Acesso aos autos do contrato e do procedimento licitatório que o antecedeu, sempre que solicitado,

Rua Barão de Jaraguá, nº398–Jaraguá– Maceió/AL-CEP: 57022-140



podendo solicitar cópia dos documentos necessários à fiscalização;

6.4.7. Informar ao gestor do contrato, de ofício ou a requerimento, todas as ocorrências relevantes referentes à execução contratual, inclusive eventuais atrasos e descumprimentos, sugerir as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais;

6.4.8. Solicitar ao LOCADOR os documentos exigidos para a prestação do serviço ou fornecimento do bem, a correção de falhas na execução contratual, inclusive cumprimento da legislação aplicável, substituição de produtos defeituosos ou repetição de serviços executados em desconformidade com as normas aplicáveis;

6.4.9. Informar às autoridades competentes as ilegalidades e irregularidades que constatar;

6.4.10. Elaborar relatório registrando as ocorrências sobre a prestação dos objetos referentes ao período de sua atuação quando do seu desligamento ou afastamento definitivo;

6.4.11. Receber cópias dos documentos essenciais da contratação pelo setor de contratos, a exemplo do ato convocatório e seus anexos, do contrato, da proposta do locador/planilha de custos e formação de preços, da garantia, quando houver, e demais documentos indispensáveis à fiscalização

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO (art. 15, VII, Decreto Municipal nº 9.506/2023)

7.1. O fato gerador para o início do pagamento do aluguel é a efetiva ocupação do imóvel, que será comprovada por meio da assinatura do Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel.

7.2. O LOCADOR deve apresentar mensalmente Recibo de Locação, emitido e entregue ao Gestor deste contrato, para fins de liquidação e pagamento.

7.3. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO no prazo de 30 dias, contado da data do atesto do Recibo de Locação, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pelos LOCADOR.

7.4. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR na pendência de quaisquer dos documentos previstos no item 10, e do atesto do Recibo de Locação, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

7.5. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.6. A Administração deverá verificar a regularidade fiscal do imóvel, quando da efetivação do pagamento.

7.7. Constatando situação de irregularidade do locador, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.8. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar

Rua Barão de Jaraguá, nº398–Jaraguá– Maceió/AL-CEP: 57022-140



aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.9. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao LOCADOR a ampla defesa.

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de correção monetária.

8. FORMAS E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (art. 15, VIII, Decreto Municipal nº 9.506/2023)

8.1. Por se tratar de inexigibilidade, a escolha do fornecedor se dá nos termos do §1º do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.2. Em conformidade com o Estudo Técnico Preliminar, bem como de acordo com o Laudo Locatício, o imóvel é o único disponível para locação na localidade pretendida pela Administração que atende suas necessidades.

9. EXIGÊNCIAS DA HABILITAÇÃO.

9.1. Para fins de habilitação, deverá o locador comprovar os seguintes requisitos:

- a) Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- b) Pessoa Jurídica: Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;
- c) Escritura de compra e venda ou registro do imóvel;
- d) Prova de regularidade com a Fazenda Pública Federal; e
- e) Prova de regularidade do imóvel com a Fazenda Municipal;

9.2. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

9.3. Constatada a existência de débitos fiscais, ou quaisquer outros encargos decorrentes da propriedade, já inseridos na dívida ativa municipal, e referentes ao imóvel, a LOCATÁRIA, desde já, ficará autorizada a reter ou abater do valor mensal do aluguel as quantias necessárias para a quitação do tributo ou obrigação correspondente, efetuando o pagamento diretamente à Fazenda Municipal ou ao órgão competente, mediante

Rua Barão de Jaraguá, nº398–Jaraguá– Maceió/AL-CEP: 57022-140



comprovação no processo administrativo.

10. VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 15, IX, Decreto Municipal nº 9.506/2023).

10.1. O valor máximo mensal do aluguel é de R\$ 33.542,46 (trinta e três mil, quinhentos e quarenta e dois reais e quarenta e seis centavos), totalizando o valor máximo anual de R\$ 402.509,52 (quatrocentos e dois mil, quinhentos e nove reais e cinquenta e dois centavos).

10.2. Antes da assinatura do contrato de locação, a Administração deverá promover negociação formal junto ao proprietário do imóvel com vistas à obtenção de desconto sobre o valor máximo mensal e anual fixado neste Termo de Referência.

10.3. A ausência de desconto não impede a contratação, desde que devidamente justificada pela área demandante e aprovada pela autoridade competente.

10.4. A estimativa de custo levou em consideração o laudo de avaliação emitido por profissional habilitado lotado no Instituto de Pesquisa, Planejamento e Licenciamento Urbano e Ambiental - IPLAM, através do processo administrativo nº 3200.124929.2025, bem como negociação realizada com o Locador.

11. OBRIGAÇÕES E ATRIBUIÇÕES DAS PARTES

11.1. São obrigações do LOCADOR:

- a) Fazer o pagamento do imposto (Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU).
- b) Reconhecer que o LOCATÁRIO poderá encerrar antecipadamente a locação, sem ônus, desde que notificado previamente com 30 dias.
- c) Manter durante a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Garantir durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- f) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- g) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

11.2. São obrigações da LOCATÁRIA:

- a) Fiscalizar e acompanhar o cumprimento das obrigações do locador, através de servidor designado como responsável pela fiscalização do contrato e do gestor administrativo do contrato;
- b) Efetuar o pagamento da locação, devidamente atestado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, via ordem de pagamento;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;

Rua Barão de Jaraguá, nº398–Jaraguá– Maceió/AL-CEP: 57022-140

- d) Garantir o bom uso e conservação do imóvel locado;
- e) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- f) Comunicar o LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incuba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- g) Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;
- h) Notificar o LOCADOR por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção;
- i) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- j) Pagar as despesas de telefone e as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como: consumo de água e esgoto, luz e gás (se houver), limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum e pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas também de uso comum;
- k) Entregar imediatamente à Locadora os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimidação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à Locatária.

11.3. À Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEMINFRA, será atribuído:

- a) Executar as obras e benfeitorias necessárias à adequação e melhoria do espaço físico destinado a ocupação temporária dos feirantes;
- b) Promover as medidas técnicas e estruturais indispensáveis à segurança, acessibilidade e funcionamento adequado do local;
- c) Fornecer apoio técnico quanto às intervenções de engenharia necessárias à ocupação do espaço.

11.4. À Secretaria Municipal de Abastecimento, Pesca e Agricultura – SEMAPA, será atribuído:

- a) Coordenar as tratativas relativas à realocação provisória dos feirantes nas instalações provisórias durante a execução das obras de construção do Mercado da produção, bem como promover a desocupação desse espaço provisório para a instalação definitiva dos feirantes no mercado, após a conclusão das obras;
- b) Organizar e gerir a ocupação temporária dos feirantes no espaço reformado, bem como o cadastro dos feirantes;
- c) Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das regras de utilização do espaço pelos permissionários, após a entrega das benfeitorias temporárias;
- d) Prestar apoio administrativo e operacional para o adequado funcionamento das atividades nas instalações temporárias.

12 . BENFEITORIAS

12.1. As benfeitorias necessárias ao exercício das atividades dos feirantes, indispensáveis à instalação, funcionamento, segurança e acessibilidade da ocupação provisória, são de responsabilidade exclusiva da Administração (LOCATÁRIA), que poderá executá-las diretamente ou por meio de contratação própria. Tais benfeitorias não serão indenizáveis às partes, por decorrerem de necessidade operacional da Administração.

12.2. As benfeitorias úteis, entendidas como aquelas que aumentem ou facilitem o uso do imóvel ou valorizem sua estrutura física, constituem responsabilidade do LOCADOR, quando previamente autorizadas pela Administração e relacionadas ao aperfeiçoamento estrutural do imóvel. Quando realizadas pelo LOCADOR, não ensejarão direito à indenização pela Administração.

12.3. As benfeitorias necessárias à conservação e manutenção do imóvel, quando vinculadas à preservação de sua integridade física e estrutural, permanecem sob responsabilidade do LOCADOR, nos termos do art. 35 da Lei nº 8.245/1991 e do art. 578 do Código Civil.

12.4. A Administração fica desde já autorizada a realizar, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho de suas funções públicas, independentemente de autorização do Locador, mantendo-o informado para fins de registro e vistoria.

13. DO REAJUSTE

13.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M ou Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna- IGP – DI, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), desde que seja observado o interregno mínimo de 01(um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste ou da data do último reajuste, para as subseqüentes;

13.2. O reajuste decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

14. FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1. A contratação deverá ser realizada por meio de instrumento contratual, conforme o disposto no art. 95 da Lei nº 14.133, de 2021.

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 15, X, Decreto Municipal nº 9.506/2023)

15.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município de Maceió.

Rua Barão de Jaraguá, nº398–Jaraguá– Maceió/AL-CEP: 57022-140



15.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Maceió, 18 de novembro de 2025.

José Alberto Rêgo Rivas

Engenheiro Civil/CREA-AL nº 0201029472

Diretor de Projetos Técnicos e Fiscalização

Matrícula nº 977374-6