



TERMO DE REFERÊNCIA

1 - INTRODUÇÃO

Tendo em vista a necessidade de locação de imóvel para futura instalação do Lar Recanto Feliz de Nova Mamoré, o Serviço de Acolhimento Institucional para crianças e adolescentes.

2 - OBJETIVO

Locação de um imóvel bem localizado, com no mínimo: 2 (duas) salas fechadas, 1 (uma) sala para recepção, 1 (uma) sala de TV, 1 (uma) copa, 3 (três) banheiro comum, 3 (três) quartos, 1 (uma) área de serviço, 1 (uma) varanda para instalação do Lar Recanto Feliz de Nova Mamoré, Serviço de Acolhimento Institucional de crianças e adolescentes.

3 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

ITEM	OBJETO	UNIDADE
01	O imóvel na atual conjuntura urbanística do município, 2 (duas) salas fechadas, 1 (uma) sala para recepção, 1 (uma) sala de TV, 1 (uma) copa, 3 (três) banheiro comum, 3 (três) quartos, 1 (uma) área de serviço, 1 (uma) varanda para instalação do Lar Recanto Feliz de Nova Mamoré, Serviço de Acolhimento Institucional de crianças e adolescentes.	01

4 - JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

O presente estudo tem por objetivo demonstrar a viabilidade técnica e econômica da Contratação do Serviço de Locação de Imóvel para instalação da Lar Recanto Feliz de Nova Mamoré, o Serviço de Acolhimento Institucional para crianças e adolescentes na modalidade Casa Lar é um serviço da Proteção Social Especial de Alta Complexidade do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), regulamentado pela Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais, aprovada pela Resolução do CNAS nº 109/2009.

5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

5.1. A locação de imóvel se fundamenta no inciso V do caput do artigo nº 74 da Lei 14.133/2021, que dispõe sobre inexigibilidade de licitação quanto a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração pública municipal.

6. CONTRATAÇÃO

6.1. As obrigações decorrentes da presente Dispensa de Licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Nova Mamoré, representado pelo Senhor Marcelio Rodrigues Uchôa, doravante denominada LOCATÁRIO, e a proponente adjudicatária, doravante denominada LOCADORA, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.





7. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel na atual conjuntura urbanística do município, contendo 2 (duas) salas fechadas, sendo 1 (uma) sala para recepção e 1 (uma) sala de TV; 1 (uma) copa, 2 (dois) banheiros comuns, 3 (três) quartos, 1 (uma) área de serviço, 1 (uma) varanda para instalação do Lar Recanto Feliz de Nova Mamoré que executa o Serviço de Acolhimento Institucional de crianças e adolescentes nas seguintes situações:

- a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- b) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- c) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- d) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- e) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- f) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- g) Teto, piso e paredes deverão estar com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;

8. PRAZO DE VIGÊNCIA

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta dias) do seu vencimento.

8.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

9. PREÇO

O valor a ser contratado resultará da seleção da melhor proposta e, logo após, serem negociados os valores entre os contratantes tendo, antes de formalizado o contrato, uma avaliação prévia do preço de mercado, a ser empreendida nos termos da Portaria nº 163-GP/2021, de 27/04/2021, da Prefeitura Municipal de Nova Mamoré-RO.





A avaliação a ser realizada pela Comissão de Levantamento e Avaliação de Imóveis no perímetro urbano e rural do Município de Nova Mamoré-RO, para comprovar compatibilidade da proposta aceita com o valor de mercado.

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Vale salientar que este processo será custeado pela seguinte dotação orçamentária:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 021900 – Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania

PROJETO/ATIVIDADE: 08243003522330000 Manut. Das Ativ. – Serv. De Prot. Esp.

CATEGORIA ECONÔMICA: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa física

FICHA Nº 295

11. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

11.1 A proponente deverá apresentar a proposta em conformidade com o modelo do ANEXO I – Formulário para Apresentação de Proposta de Preço;

11.2 A proposta deverá ser entregue no Prédio da Prefeitura Municipal de Nova Mamoré, na avenida Dom Pedro II nº 7096, bairro João Francisco Clímaco, das 07h30min às 17h30min;

11.3. Não serão recebidos envelopes após o horário marcado no subitem anterior;

11.4. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação;

11.5. Deverá constar da proposta o valor mensal do aluguel e o valor total para 12 (doze) meses, que deve computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato;

11.6. A proposta deverá indicar o prazo para a entrega das chaves;

11.7. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal;

11.8. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Instrumento Convocatório;

11.9. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (setenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

12. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

12.1. Na proposta serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada:

- a) Endereço do imóvel;
- b) Número de pavimentos;
- c) Área de expediente (total e por pavimento);





d) Área total do imóvel;

e) 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 comissão designada;

13. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

I. Pagar o aluguel e os encargos de consumo sendo água e energia elétrica, no prazo estipulado no Contrato;

II. 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;

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

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

V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VI. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

VII. 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 à LOCATÁRIA;

VIII. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água;

IX. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

X. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

XI. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor (es) competente (s) para tal;

XII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

14. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA





- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;
- II. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- III. Manter durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- IV. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

15. PAGAMENTO

- 15.1. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Bancária, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma;
- 15.2. Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CPF/CNPJ, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes;
- 15.3 Antes de qualquer pagamento serão verificadas as seguintes comprovações, sem prejuízo de verificação por outros meios, cujos resultados serão impressos, autenticados e juntados ao processo de pagamento:
- 15.4 Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a LOCATÁRIA informará à LOCADORA e está emitirá novo documento de cobrança, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento;

16. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 16.1 O desatendimento, pela LOCADORA, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no Art. nº 156 da Lei 14.133/2021, conforme abaixo:
 - I. Advertência;
 - II. Multa, cuja base de cálculo é o valor global mensal do Contrato, que deverão ser recolhidas em agências do Banco do Brasil S.A., por meio de DAM (documento de arrecadação municipal), a ser preenchida de acordo com instruções fornecidas pela Administração;
 - III. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de licitar e contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 anos.
 - IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.





16.2. Durante o processo de apuração de supostas irregularidades deverão ser consideradas as seguintes definições:

I. Documentos simples: são aqueles que, mesmo deixando de ser apresentados ou apresentados fora do prazo previsto, não interfiram na execução do objeto de forma direta ou não causem prejuízos à Administração;

II. Documentos importantes: são aqueles que, se não apresentados ou apresentados fora do prazo previsto, interfiram na execução do objeto de forma direta ou indireta ou causem prejuízos à Administração;

III. Descumprimento de obrigações contratuais leves: são aquelas que não interfiram diretamente na execução do objeto e que não comprometam prazos ou serviços;

IV. Descumprimento de obrigações contratuais médias: são aquelas que, mesmo interferindo na execução do objeto, não comprometam prazos ou serviços de forma significativa e que não caracterizem inexecução parcial;

V. Descumprimentos de obrigações contratuais graves: são aquelas que, mesmo interferindo na execução do objeto e comprometam prazos ou serviços de forma significativa, não caracterizem inexecução total;

VI. Erro de execução: é aquele que, passível de correção, foi devidamente sanado;

VII. Execução imperfeita: é aquela passível de aproveitamento a despeito de falhas não corrigidas.

16.3. No processo de apuração de infração e aplicação de sanção administrativa, é assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, facultada a defesa prévia do interessado no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis. 13.4. Os atrasos na execução e outros descumprimentos de prazos poderão ser considerados inexecução total contratual, caso ultrapassem, no total, 30 (trinta) dias.

16.5. As sanções de Advertência e de Suspensão Temporária de Licitar e Contratar com a Administração, não acumuláveis entre si, poderão ser aplicadas juntamente com as Multas, de acordo com a gravidade da infração apurada.

16.6. O valor das multas aplicadas deverá ser recolhido no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da Notificação, e será limitado a 10% (dez por cento) do valor mensal do Contrato.

16.7. Se o valor das multas aplicadas não for pago ou depositado, será automaticamente descontado do(s) pagamento(s) a que a LOCATÁRIA fazer jus. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito da LOCATÁRIA, o valor devido será cobrado administrativa e/ou judicialmente.

16.8. No enquadramento do fato à tabela de infrações, será respeitado o Princípio da Especialidade e, na aplicação da sanção, o Princípio da Proporcionalidade. A reincidência específica ensejará a elevação de grau de infração para o subsequente.

17. RESCISÃO

17.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.





16.4 Caso haja razões de interesse público devidamente justificadas a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

17.4.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

17.5. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

17.6. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

17.7. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

18. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

18.1. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

18.2. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

18.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

18.4. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

18.5. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas.

18.6. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA





19. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando que faz-se necessária a presente locação, a fim de otimizar os atendimentos da Unidade de Acolhimento Institucional para Crianças e Adolescentes “Lar Recanto Feliz” do município de Nova Mamoré atendendo a população nesse ciclo de vida que tem seus direitos violados ou que se encontra em risco social e que por ordem judicial ou por entendimento do Conselho Tutelar necessitem ter sua integridade preservada através do acolhimento institucional, que é um serviço da Proteção Social Especial de Alta Complexidade do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), regulamentado pela Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais, aprovada pela Resolução do CNAS nº 109/2009 e medida de proteção prevista na LEI Nº 8.069, DE 13 DE JULHO DE 1990, que dispõe sobre o Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA.

Nova Mamoré-RO, 22 de março de 2024.





Município de Nova Mamoré

22.855.183/0001-60

Av. Dom Pedro II

www.novamamore.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Termo de Referência	307	22/03/2024

ID: 15015	Processo	Documento
CRC: B98F19E8		
Processo: 1-667/2024		
Usuário: JORGE OLIVEIRA DO NASCIMENTO		
Criação: 22/03/2024 14:51:26	Finalização: 22/03/2024 14:55:00	

MD5: **EAF0753681FFE5C9648360982D9D5D64**

SHA256: **07C61C057A9371DA2686F5F5DFC4334BBEE72D654C228F1ADA54DDE0AC8CC67D**

Súmula/Objeto:

Termo de referência de processo de locação de imóvel para futuras instalações da Unidade de Acolhimento para crianças e adolescentes "Lar Recanto Feliz".

INTERESSADOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASS. SOCIAL E CIDADANIA -SEMASC	Nova Mamoré	RO	22/03/2024 14:51:26
---	-------------	----	---------------------

ASSUNTOS

ABERTURA DE PROCESSO	22/03/2024 14:51:26
----------------------	---------------------

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

 JORGE OLIVEIRA DO NASCIMENTO	SECRETARIO(A) MUN. DE ASSIT. SOCIAL E CI	22/03/2024 14:55:09
---	--	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 7.948/2024.

 ARLENE MELO DE SOUZA	ASSISTENTE SOCIAL	25/03/2024 09:00:56
---	-------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 7.948/2024.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.novamamore.ro.gov.br informando o ID 15015 e o CRC B98F19E8.