



**PREFEITURA DE
PALMAS**

Secretaria Municipal de
Segurança e Mobilidade Urbana

TERMO DE REFERÊNCIA – BENS/SERVIÇOS

(Art. 72, Lei nº 14.133/2021)

1. IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO E DA UNIDADE DEMANDANTES E DO RESPONSÁVEL

1200 - Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana

Interessado/Responsável: **Agostinho Araújo Rodrigues Júnior**

Contato: **Tel. (63) 3212-7444**

2. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Locação de DOIS LOTES DE TERRAS URBANO Nº 06 E 07 situados na QUADRA ARSO 151, CONJUNTO HM – 09 ALAMEDA 37, que serão destinados para atender as necessidades da Secretaria de Segurança e Mobilidade Urbana.

2.1. NATUREZA DO OBJETO, VIGÊNCIA DO CONTRATO E POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO

2.1.1. O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.

2.1.2 O prazo de vigência da contratação será de 05 anos a contar a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado conforme o disposto no artigo 106 e 107 da Lei 14.133/2021, por meio de termo aditivo, devidamente publicado.

2.1.3 O contrato de locação poderá ser reajustado com base no Índice de Preços ao Consumidor - IPCA, desde que observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, cuja data será a partir da entrega do imóvel, desde que solicitado pela CONTRATADA, o qual será analisado pela CONTRATANTE acerca da viabilidade da sua implementação, permitindo a negociação entre as partes.

2.1.4 14.3. O valor do contrato deverá contemplar todos os itens de custo da locação, incluindo o valor relativo à locação do imóvel e todos os tributos relacionados ao imóvel.

2.2. QUANTITATIVOS E ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UND.	QTD.	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL
01	Locação de DOIS LOTES DE TERRAS URBANO Nº 06 E 07 situados na QUADRA ARSO 151, CONJUNTO HM – 09 ALAMEDA 37. Totalizando área de 5.108,61 m², sendo 2.021,41 m² de área construída.	MÊS	60	R\$ 46.000,00	R\$ 2.760.000,00

Valor total estimado da contratação: R\$ 2.760.000,00 (dois milhões, setecentos e sessenta mil reais)

3. DA MOTIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel se justifica pelo fato da Prefeitura Municipal de Palmas não dispor de um imóvel próprio conforme redação do DESPACHO Nº 120/2024/GPIM/PGM anexo ao Processo NUP nº 00000.0.019471/2024 para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana que detém sob sua tutela, aproximadamente 400 veículos (185 automóveis, 214 motocicletas e 01 trator), números que podem aumentar conforme demandas. Sendo assim a locação é necessária no qual servirá como ponto de apoio para a Superintendência exercer suas funções de atendimento. Atualmente o imóvel em questão está locado para a SESMU e continua atendendo todos os requisitos necessários para execução do trabalho, sendo de fácil acesso, possui uma estrutura física adequada onde o prédio dispõe de salas amplas para atender as necessidades dos departamentos.

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. DOS LOCAIS DE ENTREGA / PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS:

LOTES DE TERRAS URBANO Nº 06 E 07 situados na QUADRA ARSO 151, CONJUNTO HM – 09 ALAMEDA 37, Palmas-TO.

4.2. DOS PRAZOS PARA ENTREGA PROVISÓRIA E DEFINITIVA DO OBJETO:

Endereço: ACNE-01, Conj. 01, Rua NE-01, Lote 15. CEP: 77.006-016

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: AGOSTINHO ARAUJO RODRIGUES JUNIOR EM 08/08/2024 17:12:09
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: VALERIA ERNESTINA DE OLIVEIRA (ASSINATURA) EM 08/08/2024 16:37:39
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: CYNTHIA VIEIRA RODRIGUES (ASSINATURA) EM 08/08/2024 16:14:49

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://epalmas.palmas.to.gov.br/cadastroUsuarioExterno/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8333EE25





**PREFEITURA DE
PALMAS**

Secretaria Municipal de
Segurança e Mobilidade Urbana

A partir da assinatura do contrato, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes, através de termo aditivo em conformidade com a legislação vigente.

4.3. DA GARANTIA E DAS CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Não aplicável

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A descrição da solução consistirá na contratação de imóvel para o funcionamento do Pátio da Superintendência de Trânsito, com espaço físico e instalações adequadas e suficientes para proporcionar melhores condições de atendimento para a população.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO / CONDIÇÕES DA CONTRATAÇÃO / OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1.1 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.

5.1.2 É vedada a sublocação imóvel.

6.2 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

6.2.1. A CONTRATADA deverá manter inalterados os preços e condições conforme item 2.1.3;

6.2.2. A CONTRATADA não poderá transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto deste Contrato, sem prévia e expressa anuência da CONTRATANTE;

6.2.3. A CONTRATADA se responsabiliza pela locação objeto deste, respondendo civil e criminalmente por todos os danos, perdas e prejuízos que, por dolo ou culpa sua, prepostos, ou terceiros no exercício de suas atividades, vier a, direta ou indiretamente, causar ou provocar à contratante;

6.2.4. A CONTRATADA ficará obrigada a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas;

6.2.5. A empresa CONTRATADA deverá prestar à Administração, sempre que necessário ou quando solicitado, esclarecimentos e informações acerca do objeto do presente contrato, fornecendo toda e qualquer orientação que possa ser dada para acompanhamento e apreciação dos mesmos.

6.2.6. A CONTRATADA abster-se-á, qualquer que seja a hipótese, de veicular publicidade ou qualquer outra informação acerca das atividades objeto da contratação, sem prévia autorização da contratante;

6.2.7. A CONTRATADA deverá manter o imóvel assegurado contra incêndio.

6.2.8. A CONTRATADA deverá incorrer com as despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, bem como os desgastes, deteriorações anteriores, total ou parcialmente à presente locação.

6.2.9 A CONTRATADA deverá arcar com as despesas referentes ao IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano).

6.2.10 A CONTRATADA deverá fornecer recibos com a descrição completa dos valores pagos pela Contratante, vedada a quitação genérica;

6.2.11 A CONTRATADA deverá apresentar sempre que solicitado pela Contratante as certidões de regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e junto ao FGTS, além de outras que se fizerem necessárias para comprovação da aptidão da Contratada;

6.2.12 A CONTRATADA deverá apresentar a Certidão de Regularidade do Imóvel a cada 12 (doze) meses ou quando solicitado pela Contratante;

6.2.13 A CONTRATADA deverá informar à Contratante quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

6.3 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

6.3.1. A CONTRATANTE deverá pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública, e as relativas à coleta do esgoto sanitário.

Endereço: ACNE-01, Conj. 01, Rua NE-01, Lote 15. CEP: 77.006-016

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: AGOSTINHO ARAUJO RODRIGUES JUNIOR EM 08/08/2024 17:12:09
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: VALERIA ERNESTINA DE OLIVEIRA (ASSINATURA) EM 08/08/2024 16:37:39
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: CYNTHIA VIEIRA RODRIGUES (ASSINATURA) EM 08/08/2024 16:14:49

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://epalmas.palmas.to.gov.br/cadastroUsuarioExterno/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8333EE25





**PREFEITURA DE
PALMAS**

Secretaria Municipal de
Segurança e Mobilidade Urbana

6.3.2 A CONTRATANTE deverá restituir o imóvel, quando findo a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal, a que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

6.3.2.1. As benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las.

6.3.2.2. As benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

6.3.3. A CONTRATANTE deverá cumprir todos os compromissos financeiros assumidos com a CONTRATADA;

6.3.4. A CONTRATANTE deverá notificar, formal tempestivamente, a CONTRATADA sobre as irregularidades observadas no cumprimento do contrato;

6.3.5 A CONTRATANTE deverá notificar a CONTRATADA por escrito e com antecedência, sobre multas, penalidades e quaisquer débitos de sua responsabilidade;

6.3.6. A CONTRATANTE deverá efetuar o pagamento à contratada, de acordo com as condições estabelecidas no Termo de Referência.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. 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.

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

7.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

7.4. 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.

7.5. 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).

7.6 A fiscalização por parte da CONTRATANTE não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus agentes e prepostos, art.120 da Lei 14.133/2021.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

8.1. Os pagamentos serão realizados, de acordo com a ordem cronológica estabelecida pelo prazo máximo 30 (trinta) dias, acompanhada da respectiva nota fiscal ou recibo, cujo documento deverá conter todas as especificações.

8.2. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela CONTRATADA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

8.3. Caso seja verificado que a empresa CONTRATADA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a CONTRATANTE.

8.4. Em situações em que surgirem dúvidas ou discordâncias sobre a execução do objeto, seja quanto à dimensão, qualidade ou quantidade, a Administração irá solicitar à CONTRATADA a emissão de Nota Fiscal ou Recibo referente à parcela incontroversa para fins de liquidação e pagamento, conforme preconiza o art. 143 da Lei n.º 14.133/2021.

Endereço: ACNE-01, Conj. 01, Rua NE-01, Lote 15. CEP: 77.006-016

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: AGOSTINHO ARAUJO RODRIGUES JUNIOR EM 08/08/2024 17:12:09
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: VALERIA ERNESTINA DE OLIVEIRA (ASSINATURA) EM 08/08/2024 16:37:39
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: CYNTHIA VIEIRA RODRIGUES (ASSINATURA) EM 08/08/2024 16:14:49

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://epalmas.palmas.to.gov.br/cadastroUsuarioExterno/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8333EE25





**PREFEITURA DE
PALMAS**

Secretaria Municipal de
Segurança e Mobilidade Urbana

8.5. A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a CONTRATADA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

8.6. A CONTRATADA deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura, a documentação relacionada no art. 68 da Lei n.º 14.133/2021 e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.

8.7. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela CONTRATADA.

8.8. A CONTRATANTE efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

9. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA MAIS VANTAJOSA E DA SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. O futuro contratado será selecionado mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no artigo 74 – inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, por se tratar de imóvel cujas características de instalação e de localização tornam necessárias sua escolha.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

AÇÃO (LOA)	NATUREZA DA DESPESA	SUBITEM	FONTE DE RECURSOS	VALOR MENSAL
1200.06.181.5000.4536	3.3.9.0.39	10006	15000000	R\$ 46.000,00

Conforme Resolução Contran nº 875 de 13 de setembro de 2021 que dispõe sobre as formas de aplicação da receita arrecadada com a cobrança das multas de trânsito, conforme previsto no caput do art. 320 da Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, que institui o Código de Trânsito Brasileiro (CTB). No “artigo 10. São considerados elementos de despesas com policiamento e fiscalização, inciso IV- aquisição e/ou locação de imóvel para guarda de veículos removido” comprova a utilização de recursos de MULTA para pagamento de locação de imóvel.

12. DA UTILIZAÇÃO DO SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS

Não aplicável.

13. DA POSSIBILIDADE JURÍDICA DA CONTRATAÇÃO DIRETA (Se aplicável)

Esta contratação se dará por meio de INEXIGIBILIDADE pois:

O imóvel que é objeto do presente processo já é alugado para esta Secretaria, e possui todas as características necessárias para atender a Pasta e a população pois se encontra em uma localização com fácil acessibilidade. Visto que o imóvel é bem estruturado e ainda assim o valor está abaixo das cotações recebidas.

Para planejar essa contratação foi realizado levantamento de mercado a fim de analisar a existência de contratações semelhantes e a viabilidade da execução do objeto. A partir das buscas por cotações de preços, verificou-se que o valor supra citado está mais vantajoso. Ainda foi certificado da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto. A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel. No caso em questão verificamos, como já foi dito, trata-se de situação pertinente a contratação direta de inexigibilidade.

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

14. DA ANÁLISE DOS RISCOS (Se aplicável)

Não aplicável.

Endereço: ACNE-01, Conj. 01, Rua NE-01, Lote 15. CEP: 77.006-016

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: AGOSTINHO ARAUJO RODRIGUES JUNIOR EM 08/08/2024 17:12:09
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: VALERIA ERNESTINA DE OLIVEIRA (ASSINATURA) EM 08/08/2024 16:37:39
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: CYNTHIA VIEIRA RODRIGUES (ASSINATURA) EM 08/08/2024 16:14:49

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://epalmas.palmas.to.gov.br/cadastroUsuarioExterno/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8333EE25





**PREFEITURA DE
PALMAS**

Secretaria Municipal de
Segurança e Mobilidade Urbana

15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1.2 Sem prejuízo da cobrança de perdas e danos, o CONTRATANTE poderá sujeitar a CONTRATADA às seguintes sanções:

15.1.2.1 advertência;

15.1.2.2 multa de 10% (dez por cento) do valor global do Contrato, no caso de inexecução total da obrigação;

15.1.2.3 multa de 10% (dez por cento) do valor correspondente à parte contratual não cumprida, no caso de inexecução parcial da obrigação;

15.1.2.4 multa de 0,3% (três décimos por cento) por dia, no caso de inexecução diária do objeto deste Contrato, até o máximo de 30 (trinta) dias, a partir dos quais será considerado descumprimento parcial da obrigação, conforme alínea anterior;

15.1.2.5 Suspensão temporária do direito de licitar e impedimento de contratar com o Município de Palmas, pelo prazo que for fixado pela Administração Pública em função da natureza e da gravidade da falta cometida;

15.1.2.6 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, considerando, para tanto, reincidências de faltas, sua natureza e gravidade.

15.2. As multas aplicadas serão descontadas do primeiro pagamento devido pelo CONTRATANTE, não sendo possível, deverão ser recolhidas pela CONTRATADA em até 30 (trinta) dias, contando da intimação, sob pena de inscrição em Dívida Ativa para cobrança judicial.

15.3. A aplicação das multas independe de qualquer interpelação administrativa ou judicial, sendo exigível desde a data do ato, fato ou omissão que lhe tiver dado causa.

15.4. As multas e penalidades serão aplicadas pela CONTRATANTE, através do Ordenador de despesa do órgão CONTRATANTE, sem prejuízo das sanções cíveis cabíveis, ou de processo administrativo.

15.5. A CONTRATADA será cientificada, por escrito, da multa aplicada, ficando com o prazo de 5 (cinco) dias para, se o desejar, recorrer à Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana.

16. ASSINATURAS

Valéria Ernestina de Oliveira
Superintendente de Transito e Transporte
Requisitante

Data: __/__/__

Cyntia Vieira Rodrigues
Responsável pela aprovação do Estudo Técnico Preliminar

Data: __/__/__

Cyntia Vieira Rodrigues
Responsável pela elaboração do Termo de Referência

Data: __/__/__

Agostinho Araújo Rodrigues Junior- Secretário
Aprovação do Termo de Referência (Gestor)

Data: __/__/__

Endereço: ACNE-01, Conj. 01, Rua NE-01, Lote 15. CEP: 77.006-016

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: AGOSTINHO ARAUJO RODRIGUES JUNIOR EM 08/08/2024 17:12:09
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: VALERIA ERNESTINA DE OLIVEIRA (ASSINATURA) EM 08/08/2024 16:37:39
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: CYNTIA VIEIRA RODRIGUES (ASSINATURA) EM 08/08/2024 16:14:49

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://epalmas.palmas.to.gov.br/cadastroUsuarioExterno/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8333EE25

