



39 Jul

MUNICÍPIO DE PIÚMA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL
TERMO DE REFERÊNCIA
COMPRAS E/OU SERVIÇOS COMUNS

1 - DO OBJETO:

1.1 Constitui objeto do presente Termo de Referência a pretensa **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DAS INSTALAÇÕES DA SEDE DO CONSELHO TUTELAR**, conforme condições, quantidades, exigências e estimativas, estabelecidas neste instrumento:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QTDE	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	Locação de imóvel, bairro Centro, localizado no Município de Piúma, CEP 29.285-000, Estado do Espírito Santo, com no mínimo 50m ² e 2 banheiros, sendo 01 Banheiro com acessibilidade.	MESES	12	R\$ 2.362,50

1.2 O custo global anual estimado para esta contratação é de **R\$ 28.350,00 (Vinte e oito mil trezentos e cinquenta reais)**.

2 - DA JUSTIFICATIVA

• **PARA A CONTRATAÇÃO:**

O serviço de locação de imóvel enquadra -se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender -se por mais de um exercício financeiro se for necessário.

Considerando que o Município não dispõe de imóvel próprio com condições físicas similares ou idênticas aos imóveis citados.

Tendo em vista a necessidade de se manter o funcionamento da Sede do Conselho Tutelar, vez que esta unidade supre a demanda de atendimento ao público, com localização acessível e facilitada ao munícipes, justifica-se a necessidade de locação



MUNICÍPIO DE PIÚMA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

dos imóveis localizados à Rua. Luiz Muniz Moser, bairro Centro,s/nº , localizadas neste município.

• **DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:**

Locação de imóvel na Rua Luiz Muniz Moser,S/Nº, bairro Centro, localizadas no Município de Piúma, CEP 29.285-000, Estado do Espírito Santo, com área construída equivalente de 51,92 m², conforme Laudo de Avaliação em anexo aos documentos, que será alugado por um período de 12 (doze) meses.

• **DO VALOR:**

Tendo em vista o Laudo de Avaliação feito pela Comissão Permanente De Avaliação De Imóveis, nomeada pela Portaria nº 003 de 11 de Abril de 2024, datado em 03 de maio de 2024, o valor da avaliação para o aluguel mensal foi de R\$ 2.362,50 (Dois mil trezentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos).

• **DA INEXIGIBILIDADE**

De acordo com a Lei 14.133 /21, quando trata sobre a da inexigibilidade de licitação, em seu Artigo 74, V dispõe que:

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.

A Lei 14.133 /21 modifica de forma parcial a natureza da contratação no que se relaciona com a locação de imóveis quando torna a modalidade de contratação através de licitação dispensável nestes casos. Além disto, a citada lei destina um dispositivo próprio para este fim.

Para que se torne dispensável a licitação no caso da locação de imóveis, por inviabilidade de competição, devem ser observados uma série de requisitos dispostos no parágrafo 5º, do já citado Artigo 74 da Lei 14.133/21, quais sejam:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

40
2024



MUNICÍPIO DE PIÚMA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Assim sendo, o Laudo De Avaliação feito pela Comissão Permanente De Avaliação De Imóveis concluiu que o Imóvel objeto desta contratação se mostra apto para ser utilizado para abrigar os serviços da Sede do Conselho Tutelar.

Além disto, o imóvel encontra-se localizado em uma área central que facilita o deslocamento dos usuários que necessitam se deslocar até a unidade.

Sendo assim, o contrato de aluguel do imóvel se mostra compatível com os requisitos necessários à inexigibilidade de licitação .

3 - DA ENTREGA E DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1 A entrega do referido produto dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando -se a partir daí o período locatício.

3.2. O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato;

3.3. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes;

3.4. O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo;

4 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

4.1. São obrigações da LOCADOR :

4.1.1. Disponibilizar o imóvel a partir da assinatura do contrato e publicação, em estado de servir ao uso a que se destina;

4.1.2. Entregar, em perfeito estado de funcionamento;

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

4.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.5. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;

4.1.6. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo LOCATÁRIO o seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito)



MUNICÍPIO DE PIÚMA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

42
2011

horas;

4.1.7. Somente após a aquiescência do Locatário, o Locador poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual.

4.1.8. Cumprir os prazos de entrega determinados neste Termo de Referência e no Contrato.

5 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1. O Locatário se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente às atividades descrita no item 2, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do Locador;

5.2. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

5.3. Proceder ao reparo e manutenção quando necessários em todos os equipamentos de rede elétrica, cabeamento estruturado e rede de dados e voz;

5.4. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.5. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

5.6. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal.

5.7. Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato;

5.8. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do Locador, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

5.9. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.10. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio do Gestor do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento;

5.11. Notificar, formal e tempestivamente, o Locador sobre irregularidades observadas;

5.12. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto;

5.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

5.14. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, tais como, IPTU, COSIP e TCRS.

6 - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO



MUNICÍPIO DE PIÚMA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

43
ass

6.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, 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 art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o art. 578, do Código Civil.

6.2. A Locatária fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

6.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela Locatária, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

6.5. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

7 - DO REAJUSTE

7.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado);

7.2. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa;

7.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião

8 - DO PAGAMENTO

8.1 O recebimento provisório, de forma sumária, no ato da entrega, juntamente com a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta.

8.2 O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.



MUNICÍPIO DE PIÚMA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

44/2

8.3 No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

8.4 O prazo para a solução, pela contratada, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

8.5 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

Liquidação

8.6 Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

8.7 O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.8 Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) O prazo de validade;
- b) A data da emissão;
- c) Os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) O período respectivo de execução do contrato;
- e) O valor a pagar; e
- f) Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

8.9 Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;



MUNICÍPIO DE PIÚMA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

45
20/11

8.10 A nota fiscal, ou instrumento de cobrança equivalente, deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

Prazo de Pagamento

8.11 O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior.

8.12 Em caso de atraso pelo contratante, caberá ao contratado direito ao recebimento de multa financeira calculada nos seguintes termos:

$$VM = \frac{VF \times 0,33 \times ND}{100}$$

Onde:

VM = Valor da Multa Financeira

VF = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso

ND = Número de dias em atraso

Forma de Pagamento

8.13 O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

8.15 Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8.16 Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

8.17 O Contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.



MUNICÍPIO DE PIÚMA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

9 - DA FISCALIZAÇÃO

9.1. Nos termos da Lei 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

10 - DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

10.1 Não haverá exigência de garantia de execução

11 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 As sanções referentes à execução do contrato são aquelas previstas Contrato, descritivos na Lei nº. 14.133 /2021 em seu artigo 155 em diante.

12 - DA ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS

12.1 O custo estimado da contratação anual é de **R\$ 28.350,00 (Vinte e oito mil trezentos e cinquenta reais)**

13- DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

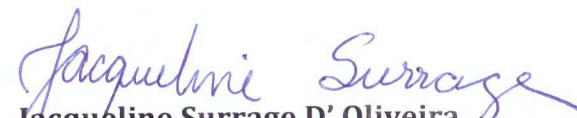
13.1 A ser indicado pelo setor de planejamento orçamentário.

Piúma – ES, 25 de junho de 2024.

Elaborado por:


Debora da Silva Nascimento
Mat. 10.415

Aprovado por:


Jacqueline Surrage D' Oliveira
Secretária Municipal de Assistencia Social