



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SALVADOR DO TOCANTINS
CNPJ:37.344.371/0001-09



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.2. Locação de imóvel descrito junto a matrícula nº R-1-246, Livro 2-B, Registro Geral; Fls. nº 146, do cartório de registro de imóveis de São Salvador - TO, com área de 437,50 m², (quatrocentos e trinta e sete metros quadrados e cinquenta centímetros) situado na Zona Urbana, Avenida Praião, Quadra nº 15, Lote nº 03, Centro, destinado ao funcionamento do núcleo de identificação, no município de São Salvador - TO.

1.2. Especificação dos Itens e Estimativa de Despesa:

a. O valor anual estimado do contrato de locação é de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), a serem pagos em 12 (doze) parcelas mensais, no valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais).

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	UND	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
01	Locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo Cultura e Meio Ambiente, e também da ADAPEC.	UND	12	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00
TOTAL		R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)			

1.3. Da classificação do objeto:

- a. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 9.382/2023.
- b. O objeto é classificado como bem/serviço de natureza COMUM, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

1.4. Do prazo de vigência:

- a. O prazo de vigência do presente instrumento será de 12 (doze) meses, a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.133/2021;



b. Eventuais alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e no artigo 124 e da Lei Federal nº 14.1333/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

1.3. A contratação em questão justifica-se em razão das necessidades desta municipalidade, pela Locação de imóvel descrito junto a matrícula nº R-1-246, Livro 2-B, Registro Geral; Fls. nº 146, do cartório de registro de imóveis de São Salvador - TO, com área de 437,50 m², (quatrocentos e trinta e sete metros quadrados e cinquenta centímetros) situado na Zona Urbana, Avenida Praião, Quadra nº 15, Lote nº 03, Centro, destinado ao funcionamento do núcleo de identificação, no município de São Salvador - TO.

2.2. As unidades acima citadas estão com suas instalações neste local, desde o ano de 2020, na matrícula supracitada, atendendo todos os moradores que residem no município, bem como as pessoas que vem de outras localidades em busca de atendimento.

2.3. Tendo em vista que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizadas, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é o único capaz de atender as necessidades da presente unidade, em virtude de suas instalações, espaço e localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado, conforme laudo de avaliação.

2.4. A contratação acima mencionada prescinde de licitação, uma vez que se enquadra perfeitamente nas disposições do artigo 51, parágrafo único e inciso V do caput do art. 74 ambos da Lei nº 14.133/22, como se depreende pelo texto transcrito.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução proposta é a locação de um imóvel situado à Zona Urbana, Avenida Praião, Quadra nº 15, Lote nº 03, Centro, São Salvador - TO, com área utilizada de **437,50 m², (quatrocentos e trinta e sete metros quadrados e cinquenta centímetros)** para o funcionamento do núcleo de identificação, evidenciando que ambas unidades se encontram neste imóvel desde 2020, prestando atendimento. Salientando também que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizados pela Unidades, sendo a escolha do imóvel ambicionado por ser o único imóvel na área que atende as necessidades e sua localização é excelente para os moradores do bairro terem acesso.



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SALVADOR DO TOCANTINS
CNPJ:37.344.371/0001-09

Fis.: 36
13



3.2. Das Entidades Participantes:

- a. São entidades participantes do presente certame:

CNPJ	ENTIDADE
37.344.371/0001-09	Prefeitura Municipal de São Salvador - TO

3.3. Da Execução

- a. A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias após a convocação pelo setor responsável.

- b. O início da prestação dos serviços deverá ocorrer imediatamente após a assinatura do contrato;

3.4. Do Recebimento

- a. O responsável pelo recebimento do imóvel, deverá atestar a sua qualidade, devendo rejeitar o que esteja em desacordo com o especificado neste Termo de Referência.

- b. O imóvel será recebido de forma provisória e definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato.

- a. O recebimento provisório se dará em até 10 (dez) dias após a entrega do imóvel;

- b. O imóvel será recebido definitivamente em até 30 (trinta) dias após o recebimento provisório;

- c. Se, após o recebimento provisório, constatar-se que o imóvel foi entregue em desacordo com a proposta, com defeito/má qualidade, fora de especificação ou incompletos, após a notificação por escrito à CONTRATADA, serão interrompidos os prazos de recebimento e suspenso o pagamento, até que sanada a situação.

- d. O contratado será obrigado a substituir/refazer, às suas expensas, no todo ou em parte, os serviços ou materiais que não estiverem em conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência, ou ainda, que estiverem com defeitos ou imperfeições.

- a. O prazo para refazer os serviços que estejam em desacordo com as especificações será de até 15 (quinze) dias contados da notificação do fornecedor.

- e. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do imóvel nem a responsabilidade pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

3.4. Da garantia

- a. Não será solicitada garantia.

3.5. Da Subcontratação

- a. Não será admitida a subcontratação do objeto.



4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.3. Dos documentos de habilitação:

4.3.1. Para fornecimento do objeto pretendido, será exigida a seguinte documentação:

- a. Documento de identidade da pessoa física;
 - b. Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
 - c. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Estaduais - do domicílio ou sede da Proponente;
 - d. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Municipais - do domicílio ou sede da Proponente;
 - e. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
 - f. Declaração Conjunta, conforme modelo em Anexo IV;
- a. Além dos documentos citados, como condição ao exame da documentação de habilitação, a comissão verificará o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a sua participação no credenciamento ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:
- a. Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP)
 - b. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS)

4.4. Da exigência de amostras

- a. Não haverá exigência de amostras.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.3. Constituem obrigações da CONTRATADA/LOCADORA

- a. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;
- b. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- c. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;
- d. O contratado obrigará-se-á, no prazo e condições estipuladas, a executar os serviços contratados pelo município;
- e. Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- f. Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;
- g. Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SALVADOR DO TOCANTINS
CNPJ:37.344.371/0001-09

Fls.: 38
10



- h. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- i. Fornecer 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 LOCATÁRIA;
- j. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- k. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- l. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- m. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- n. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- o. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- p. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - 1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - 2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - 3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - 4. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- q. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
- r. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- s. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas; Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- t. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- u. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SALVADOR DO TOCANTINS
CNPJ:37.344.371/0001-09



v. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5.4. Constituem obrigações da CONTRATANTE/LOCATÁRIA

- a. Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;
- b. Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
- c. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- d. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- e. Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;
- f. Emitir a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho e comunicar à contratada para que efetue a entrega do bem ou prestação do serviço.
- g. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- h. 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;
- i. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- j. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- k. 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;
- l. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- m. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;
- n. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- o. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;

p. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

q. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

r. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

s. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

1. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

2. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

t. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

u. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

v. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

w. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado

x. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.3. A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 9.386/2023, que "Regulamenta o § 3º do art. 8º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para disciplinar a atuação de agentes públicos no desempenho de atividades de agente de contratação, membro de comissão de contratação, equipe de apoio, gestor e fiscal do contrato no âmbito da administração pública municipal direta, autárquica e fundacional".

6.4. As comunicações serão realizadas pelo fiscal ou gestor do contrato ao preposto indicado pela contratada.

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

7.1. Os aluguéis serão pagos ao LOCADOR mensalmente, mediante a apresentação de recibos, elaborados com observância da legislação em vigor, no último dia do mês, podendo ser efetuado o



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SALVADOR DO TOCANTINS
CNPJ:37.344.371/0001-09



pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

7.2. A parte da contratação cabe ao Município Locatário o pagamento das taxas referente a energia elétrica e consumo de água, mensalmente.

7.3. A conta corrente deverá estar em nome da CONTRATADA.

7.4. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

7.5. Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

7.6. Em caso de atraso no pagamento por parte da Prefeitura de Campos Novos, o valor do montante será atualizado financeiramente, e acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC (IBGE), desde a data do seu vencimento até o dia do efetivo pagamento, mediante Ordem Financeira e apresentação de nota de débito ou fatura.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. O valor total estimado para a contratação é de R\$ 20.400 (vinte mil e quatrocentos reais), a serem pagos em 12 (doze) parcelas mensais.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

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

10.1. As despesas decorrentes da execução do objeto correrão à conta da(s) seguinte (s) rubrica (s) orçamentária (s):

Orgão	Prefeitura Municipal de São Salvador - TO
Programa	Secretaria Municipal de Administração
Ação	4.7.4.122.404.2.005
Despesa	3.3.90.36



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SALVADOR DO TOCANTINS
CNPJ:37.344.371/0001-09

Fis.: 42
B



Charles E. M. Barbosa

Charles Evilásio Maciel Barbosa
Secretário Municipal de Administração