

**TERMO DE REFERÊNCIA****1- DO OBJETO**

Trata-se de locação de imóvel para sediar as instalações da Secretaria Extraordinária de Juventude e Lazer, contendo salas comerciais com área privativa de aproximadamente 150 m², com estacionamento ou vagas de garagem, a fim de atender a necessidade da administração pública, conforme condições, características necessárias do imóvel a ser locado seguir estabelecidas:

QUANT. (Unidade)	ITEM	JUSTIFICATIVA
01	<i>Recepção</i>	Para atendimento, inicial dos cidadãos que buscam atendimento.
03	<i>Salas</i>	Para funcionamento dos setores: sala da Secretária; Chefia de Gabinete; Diretoria e Assessoria Técnica.
01	<i>Miniauditório ou Sala de Reuniões</i>	Para reuniões internas.
01	<i>Mini Copa</i>	Para servir de apoio para equipe de limpeza.
02	<i>Banheiros</i>	
01	<i>Depósito de materiais</i>	Para guardar os objetos.

OBS.: Instalações hidros sanitários de acordo com o previsto na legislação, de forme que deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento, trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura dos cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção, teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras para garantir a segurança de todos os servidores e usuários.

2- DA JUSTIFICATIVA

2.1. É importante esclarecer que esta Secretaria não possui prédio próprio para desenvolver as suas atividades, de modo que necessita de instalações que comportem todos os servidores na sua estrutura administrativa e operacional, visto que são 08 (oito) membros próprios da SEJL.

2.2. Dessa forma, a locação de imóvel torna-se imprescindível para que esta Secretaria

possa continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades administrativas com segurança, operacionalidade, habitabilidade, saúde dos servidores e usuários, trazendo conforto térmico, acústico e lumínico, funcionalidade e acessibilidade, sustentabilidade, durabilidade e manutenibilidade dos serviços essenciais desta pasta.

- 2.3. Assim, demonstra-se que a regra é a realização de licitação para locação de imóveis (art.51 da Lei n. 14.133/2021), todavia observa-se que a administração deverá optar pela contratação direta por inexigibilidade nos casos em que o imóvel a ser locado possua características de instalações e de localização que o tornem necessária sua escolha (art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021) bem como observado os requisitos do art. 74, §5, da Lei n. 14.133/2021), in verbis:

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.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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

2.4. Além disso, ressalta-se que os custos de reforma e adaptação, assim como de encargos da locação (IPTU, taxa de lixo, taxa de condomínio), devem integrar a avaliação da UR e subsidiarão o processo, sendo a melhor solução para atender ao interesse público, sendo a opção de locação mais adequada/necessária à Administração, conforme os aspectos de localização, área útil disponível, condições peculiares da construção física.

2.5. Assim sendo, a fundamentação da contratação encontra-se pormenorizada neste documento de formalização de demanda – DFD, sendo elemento essencial para positivar as informações preliminares da futura contratação, nos termos do art. 6º da Lei nº 14.133/2021.

3- CONTRATAÇÃO

3.1. As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre esta Secretaria, representada pela sua Secretária Municipal, doravante denominado CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADO, da Lei 14.133/2021, e das demais normas pertinentes ao objeto.

4- PRAZO DE VIGÊNCIA

4.1. O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, nos termos do artigo 107 da Lei 14.133/2021, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do seu vencimento.

5- PREÇO

5.1. O valor será condicionado a avaliação realizada por profissional capacitado ou órgão público competente, o qual deverá conter memorial descrito, fotos e avaliação de valor.

6- DA CONTRATAÇÃO ANTERIOR DO OBJETO

6.1. Demonstra-se que não houve contratação anterior deste objeto, haja vista a especificidade de acordo com a realidade desta Secretaria.

7- FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

7.1. Demonstra-se que a contratação será realizada por meio de instrumento contratual, conforme o disposto no art. 95 da Lei nº 14.133, de 2021.

8- DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

420001– Secretaria Extraordinária de Juventude e Lazer

450009 – Viabilizar a Gestão e Manutenção Administrativa do Órgão

33.91.39.10 – Locação de Imóveis

1.5.00.000001 – Rec não Vinculados de Impostos

9- SÃO OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

- 9.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- 9.2. 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;
- 9.3. 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;
- 9.4. 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;
- 9.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.6. 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 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 9.7. Não modificar a forma externa ou internado 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.
- 9.8. 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;
- 9.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- 9.10. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 9.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 9.12. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- 9.13. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

10. SÃO OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

- 10.1. 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;

10.2. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) elógicas para atender o padrão de infraestrutura da Secretaria.

11. DA RESCISÃO

11.1. 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.

11.2. A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

11.3. Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral/Judicial.

11.4. 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.

11.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

11.6. 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.

12. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1. 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;

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

12.3. 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;

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

12.5. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito sobre a irregularidade apontadas.

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

12.7. Fica nomeado, nos termos da 14.133.2021 para Fiscal de Contrato na respectiva Secretaria, a servidora abaixo:

- **KARINNA ALVES TEIXEIRA, Chefe de Gabinete, inscrita no CPF nº 039.771.824-12 e Matrícula 974449-5**

13. DOCUMENTOS DO LOCADOR

13.1 Se locador pessoa física:

- documento de identificação do proprietário e do seu cônjuge;
- inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do proprietário e do seu cônjuge;
- certidão negativa de indisponibilidade de bens do proprietário e do seu cônjuge;
- certidão de regularidade perante a Justiça do Trabalho;

13.2 Se locador pessoa jurídica:

- registro comercial, no caso de locador empresa individual;
- ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;
- inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil;
- certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual da localidade onde está situado o imóvel;
- certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel;
- certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- prova da regularidade relativa ao FGTS;
- prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas – CNDT;

- i) certidão de regularidade perante a Fazenda Federal e a Seguridade Social;
- j) certidão de regularidade perante a fazenda municipal;
- k) registro do imóvel;
- l) planta baixa do imóvel.

14. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À RENOVAÇÃO/PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

14.1. Minuta do aditivo de renovação, expressando o valor locatício atualizado;

14.2. Cópia do termo de contrato de locação em vigor, bem como dos respectivos termos aditivos (Todos devidamente analisados pela PGM) ou os originais, caso não tenham sido previamente submetidos à PGM) e dos laudos de avaliação do imóvel, se houver;

14.3. Demonstração de que os requisitos dos arts. 74, V e §5º, incisos II e III, da Lei nº 14.133/2021, persistem (os fatores “instalação” e “localização” tornam necessária a escolha do imóvel);

14.4. Manifestação do gestor do contrato acerca da economicidade da manutenção do vínculo contratual, lastreada, se possível, em documentação comprobatória de que o preço atual, incluindo possível reajuste, permanece compatível com a realidade de mercado;

14.5. Quando o aditivo envolver reajuste, memória de cálculo, evidenciando o índice e o percentual utilizado, o valor atual e o valor atualizado;

14.6. Quando a prorrogação ultrapassar 60 meses de vigência, estudo de economicidade, acompanhado de novo laudo de avaliação, que demonstre a permanência da vantajosidade e justifique a manutenção da locação em detrimento de outras opções de contrato (compra, permuta, doação).

15. DO PAGAMENTO

15.1. O pagamento deverá ser efetuado até o décimo dia útil do mês;

15.2. Considera-se para efeito de pagamento o dia da emissão da Ordem Bancária pelo Sistema Integrado de Administração e Finanças do Governo Federal – SIAFI;

15.3. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo locador, ou por outro meio

previsto na legislação vigente.

16. DO REAJUSTE

16.1. O valor do contrato será reajustado anualmente a partir de 01 (um) ano de vigência contratual, por meio de aplicação do IPCA-Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE-Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no art. 155 da Lei 14.333/2021, fica o contratado infrator sujeito à aplicação das seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de idoneidade para licitar ou contratar.

17.2. Para a aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 a 163 da Lei 14.133/2021, assegurado ao contratado infrator o direito ao contraditório e à ampla defesa.

17.3. Nas hipóteses de cometimento de qualquer infração administrativa, poderão ser aplicadas ao locador, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal as seguintes sanções:

- a) Advertência, pelo cometimento da infração tipificada no art. 155, I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) Multa de 10 % (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, I e II da Lei 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);
- c) Multa de 20 % (vinte por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato);
- d) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III, V e VI, do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

18. DA SUSTENTABILIDADE

18.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

18.2. Demonstra-se que são diretrizes de sustentabilidade, entre outras: I-Menor impacto sobre recursos naturais como flora, fauna, ar, solo e água; II-Preferência para materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local; III-Maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia; IV-Maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local; V-Maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra; VI-Uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais; e VII-Origem ambientalmente regular dos recursos naturais utilizados nos bens, serviços e obras, nos termos do Art. 144 da Lei 14133/2021.

18.3. Esta contratação observará, em todas as fases do procedimento de contratação por meio de dispensa de licitação, as orientações e normas voltadas para a sustentabilidade ambiental, de acordo com a prática de mercado, a fim de assegurar o resultado mais eficiente para administração pública.

19. DA ETAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS EM FACE DA CONTRATAÇÃO:

<u>ANALISE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO</u>	
<u>Probabilidade de dano ao erário</u>	☐ Baixa ☒ Média ☐ Alta
<u>Impacto :</u>	☐ Baixa ☐ Média ☒ Alta
<u>Dano:</u> pode ocorrer a a paralisação das atividades desta pasta, haja vista a falta de estrutura mínima para assegurar a continuidade dos serviços elementares, sendo imprescindível a viabilidade do procedimento de contratação do objeto.	
<u>Ação Preventiva</u>	<u>Responsável</u>
<u>Atesta-se que foi realizada a pesquisa no que tange às melhores características do objeto deste TR, razoáveis com a competência e finalidade desta pasta, conforme fora demonstrado acima.</u>	<u>Karina Alves</u>

OBS.: A avaliação da probabilidade e do impacto deverá ser analisada em uma escala de 1 a 5, conforme definida na tabela abaixo:

ESCALA DE IMPACTO (I)		
Descritor	Descrição	Nível
<u>Muito Baixo</u>	<u>Impacto insignificante nos objetivos.</u>	<u>1</u>
<u>Baixo</u>	<u>Impacto mínimo nos objetivos.</u>	<u>2</u>
<u>Médio</u>	<u>Impacto mediano nos objetivos, 4</u>	<u>3</u>
<u>Alto</u>	<u>Impacto significativo nos objetivos, com possibilidade remota de recuperação.</u>	<u>4</u>
<u>Muito Alto</u>	<u>Impacto máximo nos objetivos, sem possibilidade de recuperação.</u>	<u>5</u>

ESCALA DE PROBABILIDADE (P)		
Descritor	Descrição	Nível
<u>Muito Baixa</u>	<u>Evento extraordinário, sem histórico de ocorrência</u>	<u>1</u>
<u>Baixa</u>	<u>Evento casual e inesperado, muito embora raro, há histórico de sua ocorrência</u>	<u>2</u>
<u>Média</u>	<u>Evento esperado, de frequência reduzida, e com histórico de ocorrência parcialmente conhecido.</u>	<u>3</u>
<u>Alta</u>	<u>Evento usual, com histórico de ocorrência amplamente conhecido</u>	<u>4</u>
<u>Muito Alta</u>	<u>Evento repetitivo e constante</u>	<u>5</u>

Nível de Risco	
<u>1 a 2</u>	<u>Baixo</u>
<u>3 a 6</u>	<u>Médio</u>
<u>8 a 12</u>	<u>Elevado</u>
<u>15 a 25</u>	<u>Extremo</u>

20. DA ELABORAÇÃO DO CALENDÁRIO DE CONTRATAÇÃO, POR GRAU DE PRIORIDADE DO OBJETO, CONSIDERADAS A DATA ESTIMADA PARA O INÍCIO DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO E A DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA.

CRONOGRAMA DE CONTRATAÇÃO COM PREVISÃO-2025												
	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
		X										

2.1 Atesto, sob a minha responsabilidade, que o conteúdo do Termo de Referência se limita ao mínimo imprescindível à satisfação do interesse público, ausente exigência excessiva, impertinente, irrelevante ou desnecessária que possa prejudicar ao erário ou a funcionalidade das atividades da administração pública.

Maceió/AL, 28 de janeiro de 2025.

KARINNA ALVES TEIXEIRA
Matrícula 974449-5