ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 - Locação de imóvel (prédio) com a finalidade de sediar as instalações do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS nesta localidade.

1.2 - O objeto deste termo, atenderá as demandas da Secretaria Municipal de Assistência Social.

1.3 - Todas as especificações e condições estão descritas neste Termo de Referência.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE

2.1- Justificativa da necessidade da contratação:

2.1.1 – Fundamenta-se essa justificativa pela inexistência de espaços adequados nos prédios públicos da administração que atendam as especificidades requeridas para implantação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS. Dessa maneira, com o fito de comportar os usuários e demais setores da instituição de forma satisfatória, verificou-se que o prédio localizado na Av. Etelvino Lins, N° 231, Centro, Cupira-PE, apresenta estrutura propícia para o funcionamento do Programa supracitado.

2.1.2- Ademais, a locação do imóvel configura-se como imprescindível para que a SMAS possa cumprir o compromisso firmado com os seus usuários, promovendo a continuidade dos atendimentos e informações para os usuários dos programas sociais.

2.1.3- O imóvel supracitado atende os itens de operacionalidade e habitabilidade, possibilitando a devida funcionalidade da instituição.

2.2 – Fundamentação Legal

2.2.1- O prédio contratado será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na Lei 14.133 de 01 de abril de 2021, que regulamenta o artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal, e institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

2.2.2- 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."

2.3 - Diante do exposto, entende-se que a inexigibilidade é o meio mais adequado para a locação do imóvel, tendo em vista as características desejadas para atender as necessidades da implementação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS. Dessa forma, tendo em vista a inviabilidade de competição, dentro de critérios objetivos entre os prédios optou-se pela locação de forma inexigível.

ESTELA PATRÍCIA L FERREIRA MELO
CPF 045054624[illegible]12
SECRETÁRIA

2.4- Justificativa do quantitativo estimado:

2.4.1 – O objeto do processo de inexigibilidade trata-se de uma locação de imóvel, se tornando dispensável mensurar quantitativos para tal contratação.

3. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL NOS TERMOS DO ART. 74 §º 5, III DA LEI 14.133/21

3.1 Foi escolhido para locação o imóvel da Sra. Edna Josefa do Nascimento Silva, pessoa física, com sede na Av. Etelvino Lins, nº231, Centro, Cupira-PE, inscrito no CPF sob o nº 043.582.077-07, pelo fato de possuir espaço físico que atende as especificações solicitadas pelo município, uma vez que a administração não possui outros imóveis disponíveis para este fim. Ademais, o prédio possui excelente localização, o que facilita o acesso dos usuários pelo fato de sediar-se na área central da cidade. Assim, considerando que o Município de Cupira/PE não dispõe das especificidades para instalação do referido Programa, haja vista, que o imóvel selecionado, atende todos os requisitos mínimos e adequados para um bom funcionamento das atividades da instituição.

4. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas nas seguintes dotações orçamentárias:

PODER: 20 PODER EXECUTIVO

ÓRGÃO: 14 FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

08.245.0833.2067.0000 PAEFI- PROTEÇÃO E ATENDIMENTO ESPECIALIZADO A FAMÍLIA E INDIVÍDUOS

33.90.36.00.00 OUTROS SERVIÇOS TERCEIROS PESSOA FÍSICA

5. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO/PREÇO E VALOR ESTIMADO

5.1 – A contratação será realizada através da inexigibilidade de licitação, regida pela Lei Federal nº 14.133/21.

5.2 - A combinação dos parâmetros da forma de contratação mostra-se adequadas e eficientes para seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, uma vez que o referido imóvel está com valores médios praticados pelo mercado, qual seja, o de R$ 1.000,00 (um mil reais) mensais, conforme documentação comprobatória em anexo, e atende as características desejadas pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL

ESTELA PATRICIA L FERREIRA MELO
CPF 04505462412
SEC ASSUNTOS SMAS

1	Locação de imóvel para o atendimento adequado aos usuários do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, sediado na Av. Etelvino Lins, n° 231, Centro-Cupira-PE.	12(doze) meses	R$ 1.000,00	R$ 12.000,00

5.3 - O Valor Total Estimado da contratação é de **R$ 12.000,00 (doze mil reais).**

6. ANÁLISE DO IMÓVEL

6.1 – Se configura como características necessárias para locação do imóvel:

6.2 - Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

6.3 - Instalações hidrossanitários 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;

6.4 - Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo);

6.5 - Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

6.6 - Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

6.7 - Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

6.8 - Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

6.10 - Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;

6.11 - Teto, piso e paredes deverão estar em perfeito estado, com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras.

7. DA FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

7.1 – Compete à fiscalização do instrumento contratual:

7.1.1 - Acompanhar e fiscalizar a entrega do imóvel.

7.1.2 - Notificar ao locador as eventuais irregularidades no cumprimento dos requisitos e especificações do termo de referência, bem como em possíveis falhas na entrega.

ESTELA PATRÍCIA L FERREIRA MELO
CPF 046054624 12
SEC ADJUNTA SMAS

7.1.3 - Solicitar a troca dos itens em que se verifiquem a impossibilidade de utilização do imóvel.

7.2 – A fiscalização será exercida por um representante da contratante, para acompanhar e fiscalizar a entrega, a servidora designada abaixo, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem e de tudo dará ciência a contratante (art. 117 da Lei nº 14.133/2021).

- Servidor municipal o Sr. **Ronailson Mariano da Silva**, mat. 00329124, sob conforme ciente: _____ sob qualquer forma, não isenta ou diminui a responsabilidade do locatário, que anotará em sistema próprio os acontecimentos considerados relevantes, bem como as providências tomadas para sanar as falhas identificadas, e saná-las no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas.

8. DAS EXIGÊNCIAS HABILITATÓRIAS

8.1 Para fins de contratação deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

8.2 – Jurídica:

8.2.1 - Do locador pessoa física:

8.2.2 - Cópia de documento oficial com foto e CPF;

8.2.3 - Certidão de casamento;

8.2.4 - Cópia do comprovante de residência atualizado.

8.2.5 - Do locador pessoa jurídica:

8.2.6 - Registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito privado;

8.2.7 - Publicação oficial, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito público;

8.2.8 - Cópia de documento oficial com foto do representante legal;

8.2.9 - Cópia do comprovante de residência do representante legal.

8.2.10 - Do imóvel:

8.2.11 - Documento comprobatório de propriedade ou posse do imóvel;

8.2.12 - Certidão negativa de débitos quanto aos tributos municipais (imposto e taxa);

8.3 – Técnica:

8.3.1 - Não será exigido documentos de comprovação de qualificação técnica, justificado ao fato desse objeto não está dentro das exigências elencadas no art. 67 da lei 14.133/2021.

8.4 – Fiscal, social e trabalhista:

8.4.1 – Será dispensada a exigência de tal documentação, haja vista, a natureza do objeto da presente contratação.

8.5 – Econômico-financeiro:

8.5.1 – Será dispensada a exigência de tal documentação, haja vista, a natureza do objeto da presente contratação.

9. DA DOCUMENTAÇÃO PROVIDENCIADA PELA CONTRATANTE

9.1 - Termo de vistoria;

9.2 - Planta de layout do imóvel que represente a localização dos setores do órgão ou entidade locatária;

9.3 - 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; (art. 74, §º 5, I).

9.4 - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; (Art. 74, §º 5, II).

10. DA PROPOSTA – PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA

10.1 - Proposta de valor para locação, datada e assinada, contendo, no mínimo: valor mensal da locação, destacando o valor do aluguel dos demais valores que compõem a locação, conforme o caso;

10.2- Vigência da locação, preferencialmente em meses;

10.3 - Condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação);

10.4 - Declaração de inexistência de impedimento legal para contratar com a administração pública.

11. CONDIÇÕES DE PAGAMENTOS

11.1 - O pagamento será realizado mensalmente, comprovada todas as especificações contidas neste termo de referência e de acordo com a ordem cronológica estabelecida pelo prazo máximo 30 (trinta) dias;

11.2 – O locador deverá o enviar os dados bancários para depósito mensal, como também informar a locatária caso haja mudança de conta bancária;

11.3 - Havendo erro na apresentação dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

ESTELA PATRICIA FERREIRA MELO
CPF 04505462412
SEC ADJUNTA SMAS

11.4 - Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

11.5 - O setor financeiro verificará as hipóteses de retenção na fonte de encargos tributários. Os tributos relativos ao faturamento serão descontados do locatário no momento da liquidação da despesa e recolhidos diretamente ao poder público competente.

11.5.1 – Empresas não optante pelo simples nacional (no caso de pessoa jurídica), ficam desde já informadas que haverá retenção conforme Decreto Municipal Nº 043/2023:

11.6 – O locador é responsável pelo pagamento dos tributos e taxas de qualquer natureza no âmbito municipal e estadual.

12. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 Comete infração administrativa o locatário que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

12.1.1 Dar causa à inexecução parcial do contrato;

12.1.2 Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

12.1.3 Dar causa à inexecução total do contrato;

12.1.5 Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

12.1.6 Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação;

12.1.7 Ensejar o retardamento da entrega do imóvel sem motivo justificado;

12.1.8 Apresentar declaração ou documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

12.1.10 Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

12.1.11 Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar o objeto;

12.1.12 Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2 O locador que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência pela falta do subitem 12.1.1 deste TR, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

b) Multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens 12.1.1 a 12.1.12;

c) 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 dos subitens 12.1.2 a 12.1.7 deste TR, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos

ESTELA PATRÍCIA L FERREIRA ME
CPF 09505462412
SEC ADJ DA SMAS

casos dos subitens 12.1.8 a 12.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

12.3 Na aplicação das sanções serão considerados:

10.3.1 a natureza e a gravidade da infração cometida;

10.3.2 as peculiaridades do caso concreto;

10.3.3 as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

10.3.4 os danos que dela provierem para a Administração Pública;

12.3.5 a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.4 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

12.5 A aplicação das sanções previstas deste TR, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

12.6 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

12.7 Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.

12.8 A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

13. DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS

13.1 - O locador terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da convocação, para assinar o contrato, e em conformidade com o art. 90, parágrafo 1º da Lei 14.133/2021.

13.2 - O locatário deverá, durante a execução contratual, manter todas as condições de habilitação exigidas na licitação, sob pena de rescisão do instrumento de contratação.

13.3 - O contrato terá vigência da data de sua assinatura, até o dia 02/04/2025, podendo ser prorrogado por meio de Termo Aditivo nas hipóteses previstas nos artigos art. 107 a 114, da Lei Geral de Licitações e Contratos nº 14.133/2021 no que couber para a contratação, mediante justificativa prévia e por escrito nos autos do processo.

13.5 - Fica assegurado ao locador o direito a reajuste em sentindo estrito, dos valores pactuados entre CONTRATANTE e CONTRATADA, que será realizado mediante expressa solicitação, sendo observado para tanto o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE, e o interregno mínimo de um ano, contados da data-base da realização da pesquisa de preços.

13.6 - O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, com base no art. Art. 115 da Lei 14.133/2021.

13.7 - Os casos de rescisão contratual deverão ser formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

ESTELA PATRICIA L FERREIRA ME:
CPF 045054620[illegible]
SEC ADJUNTA SMAS

13.8 - Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem, com base no Art. 106. III - Lei 14.133/2021, § 1º a extinção mencionada no inciso III, ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.

13.9 - 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.

13.10 - A rescisão administrativa ou amigável deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

14.1. Constituem obrigações do contratante:

14.1.1 - Pagar pontualmente o aluguel;

14.1.2 - Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

14.1.3 - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

14.1.4 - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

14.1.5 - Entregar imediatamente a locadora os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, locatária;

14.1.6 - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;

14.1.7 - Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, encargos sociais, bem como as despesas relativas ao consumo de gás, água, energia elétrica e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente a locadora.

15. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

15.1- Entregar a locatária o imóvel alugado em perfeito estado para uso ao que se destina e na data fixada neste instrumento;

15.2 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

15.3- Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

ESTELA PATRICIA FERREIRA DE
CPF 04505462412
SEC ASSISTÊNCIA SOCIAL

15.4 - Fornecer a locatária comprovantes discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

15.5 - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

16.DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. Casos omissos serão resolvidos pelas partes contratantes, de comum acordo, com base na Lei 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

Cupira-PE, 07 de janeiro de 2025.

Estela Patrícia Lins Ferreira Melo

Estela Patrícia Lins Ferreira Melo
CPF 045.054.624-12
Sec. Adjunta SMAS

ESTELA PATRICIA LINS FERREIRA MELO
CPF 045054624-12
SEC. ADJUNTA SMAS