



TERMO DE REFERÊNCIA

01. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

O objeto desta inexigibilidade de licitação é a Locação de um imóvel situado na Rua Farmacêutico José Rodrigues nº 229, no Centro desta cidade, para o funcionamento temporário de diversos Setores da Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças do Município de Uruburetama.

1.1. O prazo de vigência do contrato será de 07 (sete) meses a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, mediante aditamento, nos termos da Lei.

1.2. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

02. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Inicialmente informamos que a Secretaria de Administração, planejamento e finanças não possui espaço próprio para o funcionamento temporário de diversos Setores da Secretaria de Administração, conforme Declaração de inexistência de imóvel disponível pela administração pública de Uruburetama, anexo aos autos deste processo de inexigibilidade.

A escolha recaiu no imóvel situado na Rua Farmacêutico José Rodrigues nº 229, no Centro desta cidade, por ser o imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo.

O imóvel referido foi avaliado pelo Engenheiro Civil da Prefeitura Municipal de Uruburetama, o Sr. Max Wendell Lima Cunha dos Santos – CREA/CE: 329996, tendo o valor de avaliação para locação estimado em **R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais)** mensais, perfazendo o valor global de **R\$ 17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais)**, no período de 07 (sete) meses, com início a partir do mês de fevereiro de 2025, podendo ser prorrogado por motivo de conveniência administrativa.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições necessárias para o funcionamento de setores da administração, haja vista a localização, acessibilidade e a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o projeto supracitado.

Assim, diante do exposto restou comprovado através de Laudo de avaliação do imóvel por ser o valor médio de mercado praticado pela Secretaria de Administração, planejamento e finanças.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que o mesmo está compatível com a realidade do mercado em se tratando de produto similar, podendo a Secretaria de Administração, planejamento e finanças contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Foi certificado da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

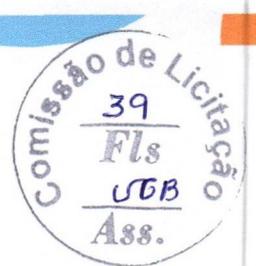
A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração evidenciando vantagem na locação do referido imóvel, através de inexigibilidade de licitação.

A contratação encontra ainda fundamento no art. 74 inciso V da Lei 14.133/2023.

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.



03. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL: O imóvel a ser locado está previsto no Plano Anual de Contratação da Secretaria de Administração, planejamento e finanças.

04. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, o Estudo Técnico Preliminar que compõe a instrução deste processo de inexigibilidade, sugere que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

05. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO

5.1. O Termo de Referência, elaborado a partir das recomendações do Estudo Técnico Preliminar deverá prever a **inexigibilidade de licitação** para locação de um imóvel localizado na Rua Farmacêutico José Rodrigues nº 229, no Centro, Uruburetama/CE, destinado ao funcionamento de setores Administrativos da prefeitura.

5.1.1. O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- b) Documentação do imóvel com identificação do responsável legal.
- c) Comprovante de endereço em nome do locador;

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

- a) Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, Art. 115, § 5º).
- b) A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, Art. 117, caput).
- c) 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).
- d) 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).
- e) O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, Art. 118).
- f) O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, Art. 119).



g) O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, Art. 120).

h) As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

06. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

6.1. O município pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), perfazendo o valor global de R\$ 17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais).

6.2 O pagamento será efetuado, até o 20º (vigésimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.3 Havendo erro ou falta de apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, outro fator causado pelo **LOCADOR (A)** que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a situação seja saneada. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**.

07. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR

a. O locador será selecionado por meio da realização de procedimento Inexigibilidade de licitação, consoante Art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

08. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

8.1 o **LOCATÁRIO** obriga-se a:

8.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

8.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

8.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;**

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

8.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

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

8.1.7 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;

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

8.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

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

8.1.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 ao LOCATÁRIO;

MBS



8.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

8.1.13 **Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;**

8.1.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

8.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

09. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1 O custo estimado total da contratação é de R\$ 17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais).

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1 A despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº 03.01.04.122.0021.2.013.0000 - GESTÃO ADMINISTRATIVA DO GOVERNO MUNICIPAL e elemento de despesa 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica, cujas despesas serão custeadas com recursos próprios do erário municipal.

10.2 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante termo de apostilamento, conforme previsão no Art. 136 inciso IV, da Lei 14.133/2021.

11. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei nº 14.133/2021 e do [Decreto Municipal nº 030102/2023 de 1º de março de 2023](#), ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de até 20% por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.



b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

c. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

- I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- II. Der causa à inexecução total do contrato;
- III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

- I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
- II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
- V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013

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

11.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I- a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II- as peculiaridades do caso concreto;
- III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

11.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, [Decreto Municipal nº 030102/2023 de 1º de março de 2023](#), ou outro que vier a substituí-lo

11.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

11.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, (Lei de acesso à informação), o presente Estudo não se classifica como sigiloso.

12.2. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na [Lei nº 14.133/2021](#), e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na [Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor](#) – e normas e princípios gerais dos contratos.

Uruburetama, 05 de fevereiro de 2025.

Maria Eneida Carvalho Barbosa

Secretária de Administração, Planejamento e Finanças