

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Página | 1

**OBJETO:** Locação de imóvel (galpão) situado à Rua São Francisco de Assis, s/n, Bairro Encanto, Augustinópolis-TO, com a finalidade de servir como depósito para armazenamento de objetos da Prefeitura e Fundos Municipais.

**ESPECIFICAÇÃO:** a especificação detalhada do objeto constará no "item 5" deste Termo de Referência.

### 2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura de Augustinópolis enfrenta a necessidade de armazenar objetos e materiais de forma organizada, segura e acessível, em virtude da inexistência de instalações próprias adequadas para tal finalidade. O problema se agrava com a falta de espaço para armazenar itens de uso essencial e reserva técnica dos Fundos Municipais, o que pode comprometer a eficiência administrativa e o atendimento ao interesse público.

### 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação de um galpão de 420,00 m<sup>2</sup>, com instalações elétricas e hidrossanitárias em perfeitas condições de uso, cobertura em telha de barro, piso em bloquetes e banheiro funcional. O imóvel será utilizado exclusivamente como depósito para armazenamento, exigindo-se manutenções preventivas e corretivas conforme necessário, a serem realizadas pelo locador, conforme previsto em contrato.

### 4. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção do fornecedor será feita por meio de contratação direta, fundamentada na inexigibilidade de licitação, nos termos do inciso V do caput do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, em virtude da inexistência de outros imóveis na região que atendam às necessidades especificadas.

Atendendo as condições apresentadas, optou-se pela locação do imóvel situado à Rua São Francisco de Assis, s/n, Bairro Encanto, Augustinópolis-TO, de propriedade do Sr. **ARMANDO PAULINO DA ROCHA**, inscrito no CPF nº 412.764.343-91, através de **Inexigibilidade de licitação**, de acordo com o preconizado no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

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.

Página | 2

A seleção do fornecedor foi realizada com base na análise de mercado que identificou o imóvel disponível como o único apto a atender às necessidades da Administração Municipal. Foram considerados os seguintes critérios:

- Localização estratégica e acessibilidade;
- Adequação às especificações técnicas e estruturais;
- Condições de segurança e infraestrutura;
- Valor compatível com o laudo de avaliação imobiliária.

## 5. DAS ESPECIFICAÇÕES DOS ITENS

Para fins de estimativas preliminares e de acordo com as necessidades do município, o quantitativo e o valor médio do objeto da contratação consta na planilha abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	V.UNIT.	V. TOTAL
1	Locação de imóvel (galpão) situado à Rua São Francisco de Assis, s/n, Bairro Encanto, Augustinópolis-TO, com a finalidade de servir como depósito para armazenamento de objetos da Prefeitura e Fundos Municipais, com área total de 420m <sup>2</sup> .	Mês.	12	R\$3.000,00	R\$36.000,00

## 6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor mensal de R\$ 3.000,00 foi definido com base em laudo de avaliação imobiliária emitido por profissional habilitado, considerando as condições do imóvel e os preços praticados no mercado local. O custo total de R\$ 36.000,00 para o período de 12 meses é compatível com os parâmetros de economicidade e vantajosidade para a Administração.

## 7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

### 7.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

7.1.1 Convocar o licitador, dentro do prazo de eficácia de sua proposta, para a assinatura do termo contratual;



- 7.1.2 Publicar o extrato da ata e/ou instrumento contratual, na forma da Lei;
- 7.1.3 Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelos empregados da(s) licitante(s);
- 7.1.4 Efetuar o pagamento dos valores acordados dentro dos prazos estipulados no contrato, observando os termos estabelecidos e em conformidade com a legislação aplicável;
- 7.1.5 Acompanhar e fiscalizar a contratação, aplicar as penalidades regulamentares e contratuais, atestar as notas fiscais e efetuar o pagamento;
- 7.1.6 Prestar todas as informações necessárias com clareza à Contratada para a execução da contratação;
- 7.1.7 Comunicar, imediatamente, à Contratada as irregularidades verificadas na contratação;
- 7.1.8 Informar imediatamente o locador sobre qualquer dano ou necessidade de reparo no imóvel que não seja de responsabilidade do contratante, possibilitando que o locador tome as providências necessárias.

## 7.2 OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 7.2.1 Entregar o imóvel ao contratante em condições adequadas de uso, conforme as especificações acordadas, garantindo que o imóvel esteja apto a ser utilizado para os fins previstos no contrato;
- 7.2.2 Assegurar que o imóvel esteja em conformidade com as normas de segurança, salubridade e urbanísticas, cumprindo todas as exigências legais e regulamentares para o seu uso;
- 7.2.3 Realizar reparos necessários ao imóvel, exceto os decorrentes do uso normal pelo contratante, garantindo que sua estrutura e funcionamento estejam adequados durante todo o período de locação;
- 7.2.4 Garantir o direito de uso pacífico do imóvel pelo contratante, sem interferências ou reivindicações de terceiros que possam prejudicar o cumprimento do contrato;
- 7.2.5 Permitir a realização de ajustes ou pequenas adaptações no imóvel, quando necessário, para a adequação ao uso previsto no contrato, desde que previamente acordado com o contratante;
- 7.2.6 Fornecer ao contratante as documentações necessárias relativas ao imóvel, como certidões negativas, comprovantes de regularidade fiscal e quaisquer outros documentos que se façam necessários para o pleno uso do imóvel;
- 7.2.7 Manter as condições contratuais acordadas durante todo o período de locação,





- garantindo que o imóvel continue apto para o uso estabelecido até a devolução;
- 7.2.8 Responder por quaisquer vícios ou defeitos ocultos no imóvel, que possam comprometer seu uso pelo contratante, responsabilizando-se por consertos ou medidas cabíveis, desde que não resultem do uso indevido pelo contratante;
- 7.2.9 Atender prontamente a quaisquer exigências da Prefeitura ou Secretaria solicitante, inerentes ao objeto do presente termo de referência;
- 7.2.10 Comunicar à Secretaria Municipal de Administração, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;
- 7.2.11 Os preços cotados devem incluir as despesas de custo, como: encargos fiscais, comerciais, sociais e trabalhistas ou de qualquer outra natureza;
- 7.2.12 Indenizar quaisquer danos ou prejuízos causados à Prefeitura ou a terceiros, por ação ou omissão no objeto do presente Contrato;
- 7.2.13 Havendo necessidade, aceitar os acréscimos ou supressões nos quantitativos que se fizerem indispensáveis, sempre nas mesmas condições da proposta, na forma do preceituado do art. 125 da Lei Federal 14.133/2021.

## 8. DOCUMENTAÇÃO REQUERIDA

### 8.1 Habilitação Jurídica, Fiscal, Trabalhista e Econômica

- 8.1.1 Contrato Social e Alterações posteriores;
- 8.1.2 Cartão do CNPJ ativo
- 8.1.3 Documento de identificação (RG e CPG) dos sócios/ proprietários;
- 8.1.4 Certidões que comprovem regularidade para com a Fazenda Federal e Ativa, Estadual e Municipal da sede do proponente.
- 8.1.5 Regularidade Trabalhista – Certidão Negativa de Débitos Trabalhista.
- 8.1.6 Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

### 8.2 Qualificação Técnica

- 8.2.1 Atestados de capacidade técnica fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado;

### 8.3 Qualificação econômico-financeira

- 8.3.1 Balanço patrimonial;
- 8.3.2 Falência e concordata.

*[Handwritten signature]*



## 9. REGIME E CONDIÇÕES DE ENTREGA

Os serviços serão prestados de forma continuada, mediante atendimento presencial ou remoto, conforme demanda da Administração.

Página | 5

## 10. DA FORMA DE PAGAMENTO

Os valores referenciados no respectivo termo contratual serão pagos em até 30 (trinta) dias após a entrega das notas fiscais devidamente atestadas pelo servidor competente.

Para efeito de cada pagamento, a Nota Fiscal deverá estar acompanhada das certidões de regularidade fiscal e trabalhista.

A administração Municipal reserva-se o direito de recusar do pagamento se, no ato da atestação, os serviços executados não tiverem em perfeitas condições de desempenho ou estiverem em desacordo com as especificações apresentadas e aceitas.

## 11. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Em caso de inadimplemento total ou parcial das obrigações contratuais, a contratada estará sujeita às penalidades previstas na Lei 14.133/2021, que incluem advertência, multa, suspensão temporária de participação em licitação e declaração de inidoneidade.

## 12. PRAZO DA CONTRATAÇÃO

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado pelo prazo máximo definido no Art. 107 da Lei 14.133/2021.

## 13. DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será permitida a subcontratação de terceiros para a execução dos serviços objeto deste Termo de Referência, salvo com expressa autorização da contratante.

## 14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

ÓRGÃO: 03.03.00 - Sec. da Administração e Desenv. Econômico – SEADE

UNIDADE: 03.03.01 - Sec. da Administração e Desenv. Econômico – SEADE



04.122.0052.2.012 - Manutenção da Secretaria Municipal de Administração

3.3.90.39.00 Outros Serviços de Terceiros-Pessoa Jurídica

3.3.90.36.00 Outros Serviços De Terceiros - Pessoa Física

Fonte: 1.500.0000.000000 Res. de Impostos

Página | 6

## 15. DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização da execução do contrato será exercida pelo Sr. **JONAS SILVA DE CASTRO**, Fiscal de Contratos, ao qual competirá velar pela perfeita execução do objeto, em conformidade com o disposto neste Termo de Referência e na proposta da contratada;

Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contratado, o agente fiscalizador dará ciência a contratada, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas;

O contratante reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso afaste-se das especificações deste Termo de Referência e da proposta da Contratada;

Correrá por conta da contratada toda e qualquer despesa e encargos com pessoal e demais ocorrências, para a perfeita execução do objeto deste instrumento, caso se faça necessário.

Augustinópolis – TO, 02 de janeiro de 2025.

**LANNA THAYLLANA OLIVEIRA DA SILVA FREITAS**  
Sec. Mun. de Administração e Desenvolvimento Econômico

