



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA
- PARÁ
CNPJ: 83.211.391/0001-10



TERMO DE REFERÊNCIA ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS E QUANTITATIVOS

1. DEMANDANTE:

Demandante: Município de São Domingos do Araguaia por intermédio da Secretaria Municipal de Administração.

2. JUSTIFICATIVA DO CONTRATAÇÃO:

2.1. A Locação do imóvel visa atender as necessidades de manutenção e funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura, proporcionando um ambiente moderno e confortável para os usuários. Localizado na Travessa Manoel Alves de Sousa n° s/n Bairro: Vila Móises, CEP 68520-000, São Domingos do Araguaia o referido prédio possui localização de fácil acesso e ótimo estado de conservação.

2.2. Em conformidade com o disposto no Artigo 74 inciso V, da Lei de Licitações 14.133/2021, justifica-se a Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel, Travessa Manoel Alves de Sousa n° s/n Bairro: Vila Móises, CEP 68520-000, São Domingos do Araguaia por este atender as necessidades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

3. DA RAZÃO DA ESCOLHA:

3.1. Em razão de ser um imóvel com características únicas, não existindo outro na localidade com as mesmas especificidades e localização, que atenda às necessidades ao fim que o destina, sendo consultadas imobiliárias locais e as mesmas informando que não possuem imóveis com tais características e localização fato esse que enseja, portanto, a inviabilidade de competição. A referida contratação recai sobre: Aleneldo Santos Lucas, Travessa Manoel Alves de Sousa n° s/n Bairro: Vila Móises CEP 68520-000, São Domingos do Araguaia CPF: 449.584.992-49, inscrita na proprietária deste imóvel, de localização privilegiada e de estrutura adequada ao funcionamento da Secretaria de Meio Ambiente.

4. DO OBJETO E SUA EXECUÇÃO:

4.1. Constitui objeto deste Termo de Referência: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ESTRUTURA FÍSICA O QUAL SE DESTINA AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E AGRICULTURA.**

5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

5.1. O presente procedimento pauta-se pelas recomendações contidas no com fundamento no art. 74, Inciso V, da Lei n° 14.133, de 01 de abril de 2021, *in verbis*:

Art. 74. E 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.

5.2. Considerando documentação apresentada nos autos, tem-se o preenchimento dos requisitos legais supracitados, haja vista tratar-se de contratação de locação de imóvel cuja necessidade de atender aos interesses da administração pública municipal quanto ao funcionamento de órgãos municipais, e facilitar o acesso e o atendimento da população.

6. DA COMPROVAÇÃO DO PREÇO PRATICADO:

6.1. A justificativa do preço nos processos de inexigibilidade deve ser realizada com cautela, razoabilidade e proporcionalidade. Não é possível comparar, de forma direta e objetiva, objetos singulares, em relação aos quais não existe possibilidade de estabelecer critérios objetivos para tal comparação. Assim, a justificativa de preços não deve se pautar em eventuais serviços similares existentes no mercado, haja vista que estamos diante de objeto singular, que não pode ser comparado objetivamente sob nenhum aspecto com outros. Por isso, para demonstrar a razoabilidade de preços em um processo de inexigibilidade, o ideal é que a empresa escolhida demonstre que os preços ofertados para a Administração contratante guardam consonância com os preços que pratica no mercado, isto é, ofertados para outros órgãos e/ou entidades. Conforme art. 7 da IN nº 73/2020:

Art. 7º Os processos de inexigibilidade de licitação deverão ser instruídos com a devida justificativa de que o preço ofertado à administração é condizente com o praticado pelo mercado, em especial por meio de:

I – documentos fiscais ou instrumentos contratuais de objetos idênticos, comercializados pela futura contratada, emitidos no período de até 1 (um) ano anterior à data da autorização da inexigibilidade pela autoridade competente;

II – tabelas de preços vigentes divulgadas pela futura contratada em sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, contendo data e hora de acesso.

Diante do exposto, considerando a inviabilidade de competição, foi realizado estudo de avaliação de imóvel, realizado pelo Departamento de Engenharia para a comprovação do preço praticado semelhante à proposta enviada à Prefeitura de São Domingos do Araguaia, correspondente ao valor de R\$3.036,00 (três mil e trinta e seis reais).

Desta feita, com vistas à comprovação ora realizada, o valor estimado a ser pago atualmente pela contratação dos serviços será de R\$ 3.036,00 (três mil e trinta e seis reais).

7. DA FORMA DE PAGAMENTO:



- 7.1. O pagamento deverá ser realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês, ficando esclarecido que, passado este prazo ficará sujeito as penas impostas neste. Os valores serão pagos mediante apresentação de nota fiscal, devidamente atestada pela Srª. SARAH RANNAH CARVALHO DE SOUZA.
- 7.2. Em caso de mora no pagamento dos alugueis e encargos previstos no presente, ficará a Locatária obrigada ao pagamento do principal, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores.
- 7.3. O pagamento será efetuado em parcelas iguais, através de ordem bancaria na conta corrente do locador, após a emissão da Nota Fiscal/Fatura até o 5º (quinto) dia útil do mês.
- 7.4. O pagamento será efetuado de acordo com o CNPJ sob o qual será emitida a Nota Fiscal que deverá ser o mesmo informado na portaria de dispensa de licitação.
- 7.5. A locadora deverá emitir Nota Fiscal Eletrônica correspondente ao objeto fornecido, sem rasuras, fazendo constar na mesma as informações bancárias tais como o número de sua conta, o nome do Banco e respectiva agência.
- 7.6. A nota Fiscal emitida pelo locador deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do Nº do Processo, Nº da inexigibilidade de licitação e Nº do contrato a fim de se acelerar o trâmite de recebimento e fornecimento do objeto e porteiro liberação do documento fiscal para pagamento.
- 7.7. A nota fiscal deverá ser conferida e atestada por servidor/responsável competente da Contratante, devidamente assinada por servidor público municipal identificado e autorizado para tal.
- 7.8. É condição para o pagamento a apresentação de prova de regularidade de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Débitos Estaduais; Débito Municipal; Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço- FGTS; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT.
- 7.9. Nenhum pagamento será efetuado á contratada enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, que poderá ser compensada com o (5) pagamentos (s) pendente (s). Sem que isso gere direito a acréscimos de qualquer natureza.

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

8.1. A despesa decorrente da execução do objeto correrá à conta dos recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura de São Domingos do Araguaia/Secretaria Municipal de Saúde, conforme descrição:

ÓRGÃO: 01 – Prefeitura Municipal de São Domingos do Araguaia-Pará.

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 01 – Secretaria Municipal de Administração

PROJETOS / ATIVIDADES: 2009 – Gestão do Fundo Municipal de Administração

CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA: 3.3.90.36.00 – Outros Serv. terceiros Pessoa Física.

SUBELEMENTO: 3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA
- PARÁ
CNPJ: 83.211.391/0001-10



9. DA FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO:

9.1. Fica designado o servidor: SARAH RANNAH CARVALHO DE SOUZA, como responsável pela fiscalização da execução dos serviços e atesto de nota fiscal oriundos desta contratação, conforme dispõe o art. 74 da Lei nº 14.133/21.

9.2. Quaisquer exigências da Fiscalização, inerentes a execução dos serviços, deverão ser prontamente atendidas pela Contratada sem ônus para a Contratante.

9.3. Todos os atos e instituições emanados ou emitidos pela fiscalização serão considerados como se fossem praticados pela Contratante.

9.4. A Fiscalização exercida pela Contratante não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, durante a vigência do contrato, bem como pelo prazo de garantia do objeto, por danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, por qualquer irregularidade.

10. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

10.1. Além das obrigações constantes na Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as estipuladas por legislação pertinente, são Obrigações da Contratada:

a) Executar o objeto na quantidade, qualidade, especificações, local, prazo, exigências e condições estipulados neste Termo, bem como, na proposta registrada/readequada, valor adjudicado e homologado, em perfeitas condições de utilização, sem nenhum custo oneroso adicional para a administração em relação ao fornecimento;

b) Reparar/corriger, às suas expensas, falhas quanto ao objeto fornecido caso se verifiquem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da prestação dos serviços, que estejam dentro do padrão de qualidade exigido, ou não esteja em conformidade com as especificações e/ou nota de empenho, mediante solicitação justificada do servidor responsável ou o objeto caso venha a ser o objeto recusado, e em caso de diferença de quantidade ou de partes, realizar sua complementação, em todos os casos, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da notificação por escrito, mantido o preço inicialmente contratado;

c) Indenizar todo e qualquer dano e prejuízo que possa advir, direta ou indiretamente causado a Contratante ou a terceiros, resultantes de ação ou omissão culposa ou dolosa de quaisquer de seus empregados ou prepostos;

d) Comunicar imediatamente e por escrito à Administração, através ao servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, qualquer anormalidade verificada, problema ou a impossibilidade de execução de qualquer obrigação contratual, para adoção das providências cabíveis e necessárias;

e) Apresentar, sempre que solicitado, documentos que comprovem a adequação do objeto fornecido com as exigências contratadas e com a descrição da proposta de preço;

f) Atender com prontidão às reclamações por parte do receptor do objeto;



- g) Fornecer a Contratante meios de comunicação para fins de atendimento, via web ou telefônico;
- h) Comunicar sobre a modificação em seu endereço ou informações de contato, sob pena de se considerar inteirada sobre eventuais notificações realizadas no endereço constante no Contrato;
- i) Formalizar pedido de cancelamento contratual em decorrência de fato superveniente, decorrente de caso fortuito ou força maior, que prejudique o cumprimento do Contrato, comprovando e justificando seu pedido;
- j) Responsabilizar-se por todos os encargos que incidam ou venham a incidir direta ou indiretamente no fornecimento do objeto ou na execução do Contrato;
- k) Comunicar com antecedência quanto aos prazos de eventuais manutenções e suspensões do fornecimento do objeto;
- l) Cumprir fielmente todas as condições e exigências constantes no Contrato, as obrigações assumidas nele, bem como as do Termo de Referência;
- m) Manter todas as condições de habilitação exigidas.

10.2. Além das obrigações constantes na Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as estipuladas por legislação pertinente, são obrigações do contratante:

- a) Caberá a prática de todos os atos de controle e administração do Contrato;
- b) Comunicar sobre a necessidade de reparos na rede de fornecimento quando necessário;
- c) Providenciar a assinatura do Contrato e o encaminhamento de sua cópia aos interessados;
- d) Gerenciar o Contrato, acompanhando e fiscalizando sua execução;
- e) Notificar, de maneira formal e tempestiva a Contratada sobre as irregularidades observadas no cumprimento do Contrato;
- f) Aplicar as sanções administrativas contratuais pertinentes, em caso de inadimplemento;
- g) Prestar à Contratada todos os esclarecimentos necessários à execução do Contrato;
- h) Arcar com as despesas de publicação do extrato do Contrato;
- i) Emitir requisição/solicitação do serviço solicitado para fornecimento;
- j) Notificar à Contratada da retirada do documento hábil para formalização contratual dos quantitativos solicitados à medida em que for necessário;
- k) Conduzir eventuais procedimentos administrativos de renegociação, para fins de adequação as novas condições de mercado, e de aplicação de penalidades;
- l) Proceder à revogação do Contrato, adotando as medidas cabíveis para obtenção da contratação mais vantajosa, na hipótese de não haver êxito nas negociações;
- m) Observar o cumprimento das condições de habilitação e qualificação exigidas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA
- PARÁ
CNPJ: 83.211.391/0001-10



- n) Aplicar, garantida a ampla defesa e o contraditório, as penalidades decorrentes de infrações, descumprimento do pactuado nas obrigações contratuais;
- o) Notificar a Contratada por escrito e com antecedência, sobre multas, penalidades e quaisquer débitos de sua responsabilidade;
- p) Cumprir todos os compromissos financeiros assumidos com a Contratada desde que não haja impedimento legal para o ato.

11. DO FORO

11.1. Fica eleito o Foro da Cidade de São Domingos do Araguaia, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA – PA, 16 de janeiro de 2025.

Aprovo o presente Termo de Referência,

SIMONE PINHEIRO DOS SANTOS
Secretaria de Administração

RAIMUNDO PINHEIRO DOS SANTOS
Técnico Responsável
Portaria nº 415/2024-GAB.