



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ALEGRE - RR
“Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros”

TERMO DE REFERÊNCIA
(LOCAÇÃO DE IMÓVEIS)

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1 O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de imóvel no município de Alto Alegre-RR, a fim destinar ao funcionamento e armazenamento de equipamentos de trabalho da Defesa Civil, que necessita de instalações amplas, que comporte todas as atividades finalísticas, cujas características de instalações e de localização justificam sua escolha, na forma e nas condições estipuladas neste instrumento.

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1 O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.

2.2 Entende-se necessária a contratação de imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

Item	Especificação	Und	Quantidade	Valor mensal	Valor total anual
01	Locação de imóvel no município de Alto Alegre-RR, a fim destinar ao funcionamento e armazenamento de equipamentos de trabalho da Defesa Civil, que necessita de instalações amplas, que comporte todas as atividades finalísticas.	Meses	12	R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)	R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

2.3 O contrato terá vigência pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme previsto na Lei nº 14.133 de 2021.

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

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A fundamentação da necessidade da contratação pretendida, encontra-se detalhada em item específico do Estudo Técnico Preliminares, anexo a este instrumento.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ALEGRE - RR
“Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros”

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação realizada por inexigibilidade de licitação, haja vista, serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Tal premissa tem como base o Art. 74, V, §5ª, da Lei nº 14.133/21;

4.2. O imóvel a ser locado está em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação, segurança, cumprimento da legislação de combate e prevenção de incêndios, atendimento as normas de acessibilidade - disposições da NBR 9050, etc.

4.3. O imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos mínimos de localização estabelecidos pela Defesa Civil do município de Alto Alegre-RR, quais sejam, em local de fácil localização e acesso.

4.4. Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado.

4.5. O prazo de duração da contratação se dará por 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme previsto na Lei nº 14.133 de 2021, o que demonstra o interesse público na locação do Imóvel.

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

4.7. O imóvel a ser locado, conforme características especificadas alhures, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO GERAL

5.1. Locação de imóvel para atender as necessidades da Defesa Civil da Prefeitura Municipal de Alto Alegre-RR, para destinar ao funcionamento e armazenamento de equipamentos de trabalho, que necessita de instalações amplas, que comporte todos os equipamentos e atividades finalísticas, por inexigibilidade de licitação, visto que o imóvel pretendido a locação atenda às necessidades da administração, considerando os ditames do Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, por meio de formalização de Contrato Administrativo.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Condições de Entrega do Imóvel

6.1.1. Trata-se de um imóvel residencial, conforme demonstrado no Laudo técnico em anexo.

6.1.2. O município deverá efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ALEGRE - RR
“Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros”

6.1.3. Todas e quaisquer reforma do prédio será de obrigações da Contratante no período da locação.

MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

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

c) O órgão ou entidade poderá convocar representante do Prestador de Serviços para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Fiscalização

a) A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

b) O Fiscal do contrato será designado por portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública;

c) A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.; Gestor do Contrato

d) O gestor do contrato, o servidor designado por portaria, coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

e) O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

f) O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

g) O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ALEGRE - RR

“Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros”

técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

h) O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

i) O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

j) O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Prazo de pagamento

a) O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

Forma de pagamento

a) O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

b) O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis.

c) A LOCADORA deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura, a documentação relacionada no art. 68 da Lei n.º 14.133/2021 e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.

d) Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

e) Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

f) O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ALEGRE - RR
“Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros”

previsto na referida Lei Complementar.

Antecipação de pagamento

a) Não haverá a antecipação de pagamento por qualquer solicitação de fornecimento ou prestação de serviços indicados neste Termo de Referência.

Cessão de crédito

a) Não haverá cessão de crédito devido às peculiaridades do processo licitatório e aquisição dos itens/prestação de serviços

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

7.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de INEXIGIBILIDADE amparado na Lei Federal nº 14.133/21.

Regime de execução

7.2. O regime de execução do contrato será por Regime de Execução Empreitada por Preço mensal.

Da Aplicação da Margem de Preferência

7.3. Não haverá margem de preferência.

7.4. Será admitida a seguinte documentação.

1. Habilitação jurídica

a. Pessoa física:

- Documento de Identificação com foto ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

2. Habilitação fiscal, social e trabalhista

- Certidão Negativa Federal;
- Certidão Negativa Estadual;
- Certidão Negativa Municipal;
- Comprovante de residência;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ALEGRE - RR
“Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros”

- Contas julgadas irregulares do TCU;
- Inabilitadas TCU;
- Inidôneas TCU;

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da execução desta contratação correrão à conta da dotação orçamentária:

Dotação Orçamentária: 070100

Órgão: GABINETE PREFEITO

Projeto atividade: 04.122.0017.3011.0000

Elemento Despesa: 33.90.36.00

Recurso: Próprio

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado das despesas solicitadas pelo futuro contratante é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensal, e R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) anual.

10. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

I - Responsabilizar-se, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, pelos danos causados diretamente ao Município ou a terceiros, decorrentes de ação ou omissão dolosa ou culposa, não excluindo ou reduzindo tal responsabilidade a fiscalização realizada pelo Município;

II - Manter-se durante toda a execução do contrato em compatibilidade com as obrigações assumidas, e as condições de HABILITAÇÃO exigidas por lei;

III - Comunicar à administração, de imediato, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique com ou no imóvel;

IV - Prestar todos os esclarecimentos ou informações solicitadas pelo MUNICÍPIO, seus prepostos, sobre o objeto;

V - Entregar ao MUNICÍPIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.

VI - Garantir ao Município, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

VII - Manter, durante o período da locação, a forma e a destinação do imóvel;

VIII - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ALEGRE - RR
“Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros”

IX - Pagar todas as obrigações de natureza fiscal, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

X - Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout as necessidades de ambiente e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;

XI - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no Processo Administrativo nº 0xxx/2024, bem como as condições para contratar administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas descumprimento de cláusula contratual;

XII - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive apresentação da documentação correspondente;

XIII - Informar ao Fiscal do Contrato, ou ao seu substituto eventual, quando for a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários.

11. DAS PENALIDADES E SANÇÕES

11.1 Encontra-se detalhada em item específico no Contrato.

Alto Alegre-RR, 26 de julho de 2024.

12. Responsável:

AYLLEN KAREM DA SILVA SOUZA

Chefe de Gabinete do Prefeito

Decreto n.º 204/2024