


|  |
|--|
| MATÕES DO NORTE / MA   |
| PROC. 0710002/2024   |
| FLS. 24  |
| RUB.  |

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO

1.1 Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura do Município de Matões do Norte/MA.

### 2. JUSTIFICATIVA

2.1 A demanda ora em análise refere-se ao processo nº 0710002/2024, que tem como objeto a Locação de destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura do Município de Matões do Norte/MA, vez que a municipalidade não possui prédio próprio para atender temporariamente essas instalações.

2.2 A Secretaria de Infraestrutura é responsável por planejar, executar e fiscalizar obras e serviços essenciais para o desenvolvimento urbano e rural, além de gerenciar a manutenção e recuperação da infraestrutura pública. O aumento da demanda por serviços e projetos, aliado à complexidade das tarefas desenvolvidas, exige um ambiente de trabalho adequado, com espaços suficientes para as equipes técnicas, administrativas e operacionais. Portanto, é necessário um imóvel que atenda às seguintes necessidades:

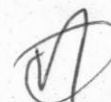
- **Espaço físico:** O imóvel deve possuir área suficiente para acomodar os diversos setores da Secretaria, com espaço adequado para o armazenamento de documentos, equipamentos, arquivos e móveis.
- **Localização estratégica:** A Secretaria de Infraestrutura deve estar situada em local de fácil acesso, tanto para as equipes que realizam vistorias e fiscalizações em campo, quanto para o público que utiliza os serviços da Secretaria.
- **Condições de infraestrutura:** O imóvel deve oferecer condições adequadas de segurança, acessibilidade e funcionalidade, garantindo um ambiente de trabalho saudável e eficiente.

2.3 A locação do imóvel se justifica ainda pelo fato de que, no momento, não é viável realizar a construção de uma nova sede ou a ampliação das instalações existentes. Assim, a locação oferece uma solução mais célere e econômica, garantindo a continuidade dos serviços sem interrupções.

2.4 Além disso, a locação de um imóvel adequado contribuirá para a otimização do trabalho da Secretaria, permitindo um ambiente que favoreça a integração entre as equipes e a realização de atividades relacionadas à infraestrutura com maior eficiência, qualidade e em conformidade com os prazos estabelecidos para as obras e serviços públicos.

2.5 Portanto, a contratação da locação do imóvel está em consonância com a necessidade de atender ao interesse público, garantindo a continuidade e a melhoria dos serviços prestados pela Secretaria de Infraestrutura, respeitando as normas de planejamento e gestão pública

### 3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL





3.1 Conforme o art. 74, inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

#### **4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO**

4.1 O imóvel a ser locado, fica situado na Av. Dr. Antonio Sampaio, s/nº, Centro - Matões do Norte/MA, e o mesmo deverá:

- a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- b) Estar com 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, devidamente atestadas;
- c) Está em perfeitas condições de uso, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- d) Está livre de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- e) Está com Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- f) Está com cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- g) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- h) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras.

#### **5. CONTRATAÇÃO**

5.1 As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de Licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos, representada pela Secretária Municipal de Administração e Finanças, doravante denominado CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADO, da Lei nº 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.

#### **6. PRAZO DE VIGÊNCIA**

6.1 O prazo de vigência do contrato será até dia 31 de dezembro de 2024, contados da data de assinatura do mesmo, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta dias) do seu vencimento;

6.2 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.



|                        |
|------------------------|
| MATÕES DO NORTE / MA   |
| PROC. 07 1000 2 1202 4 |
| FLS. 26                |
| RUB. CP                |

## 7. PREÇO

7.1 O valor global da contratação será de **RS 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)** pago mensalmente, totalizando **RS 9.000,00 (nove mil reais)** em 02 (dois) meses, conforme condicionado a avaliação realizada por profissional do setor de engenharia da Prefeitura Municipal de Matões do Norte/MA.

## 8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 . As despesas com a locação do imóvel correrão por conta:

Sec. Mun. de Infraestrutura e Serv. Urbanos

**UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:** 0501 - Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serv. Urbanos

**FUNÇÃO PROGRAMÁTICA:** 04 122 022

**PROJETO/ATIVIDADE:** 2.010 Manut. das Atividades. da Sec. de Infraestrutura

**ELEMENTO DA DESPESA:** 3.3.90.36.00 Outros Serv. de Terceiros Pessoa Física

## 9. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1 São obrigações da LOCATÁRIA:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes; restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- d) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- f) Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;
- g) Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;
- h) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- i) Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- j) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- k) Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- l) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

## 10. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA



**PREFEITURA**  
MUNICIPAL DE

**MATÕES DO NORTE**

PREFEITURA MUNICIPAL DE MATÕES DO NORTE/MA  
CNPJ Nº 01.612.831/0001-87

AV. DR. ANTÔNIO SAMPAIO, CENTRO, CEP: 65.468-000  
SETOR DE COMPRAS/SERVÇOS

|                         |
|-------------------------|
| MATÕES DO NORTE / MA    |
| PROC. 07 10 00 2 1202 4 |
| FLS. 27                 |
| RUB.                    |

10.1 São obrigações da LOCADORA:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e sua proposta;
- b) Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da secretaria municipal de infraestrutura e urbanismo;
- c) Multa, cuja base de cálculo é o valor global mensal do Contrato, que deverão ser recolhidas em agências do Banco do Brasil S.A., por meio do DAM - Documento de Arrecadação Municipal a ser fornecida pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças;
- d) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de licitar e contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 anos.

## 11. RESCISÃO

11.1 A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

11.2 A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração;

11.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral/judicial;

11.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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;

11.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil;

11.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente;

## 12. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos;

|       |              |
|-------|--------------|
| PROC. | 071000212024 |
| FLS.  | 28           |
| RUB.  |              |

12.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato;

12.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;

12.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido;

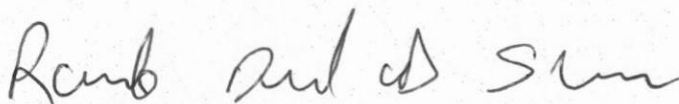
12.5 Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito sobre as irregularidades apontadas;

12.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA;

12.7 No ato da assinatura do contrato será designado servidor competente para atuar como fiscal do referido contrato.

### 13. RESPONSÁVEL

Matões do Norte/MA, 22 de outubro de 2024



**Raimundo Daniel dos Santos Lima**

Chefe do Setor de Compras/Serviços

Responsável pela Elaboração do Termo de Referência

|                          |
|--------------------------|
| MATÕES DO NORTE / MA     |
| PROC. 071000212024       |
| FLS. 29                  |
| RUB. <i>[assinatura]</i> |

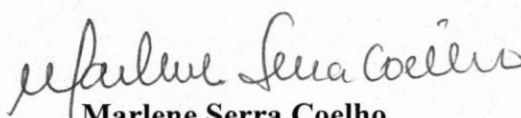
### TERMO DE APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

Com relação ao Termo de Referência apresentado este descreve com clareza e objetividade todas as especificações dos objetos a serem contratados, dos procedimentos corretos e adequados, dos deveres do contratante e do contratado, da fiscalização a ser exercida, expondo todas as informações pertinentes e transmitindo a quem for do ramo, uma visão clara, transparente e objetiva do que precisa ser executado, ficando afastado qualquer predominância de complexidade do objeto em questão.

Portanto, atendendo a determinação legal, ratifico para os devidos fins que o Termo de Referência apresentado possui todas as informações necessárias para que a Administração efetue com transparência e legitimidade a contratação do objeto.

Por isso, aprovo o Termo de Referência pelas razões nele expostas e autorizo a realização da licitação, na modalidade Inexigibilidade para Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura do Município de Matões do Norte/MA.

Matões do Norte - MA, 23 de outubro de 2024



**Marlene Serra Coelho**  
Secretária Municipal de Administração e Finanças