TERMO DE REFERÊNCIA

Unidade Administrativa: Departamento de Infraestrutura.

1. OBJETO. (ART. 6º, XXIII, "a", lei 14.133/21).

1.1 **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL GALPÃO LOCALIZADO NA RUA FELIPE MIGUEL, N.º 1.247, BAIRRO PARQUE DAS NAÇÕES, DESTINADO AO ATENDIMENTO DAS FINALIDADES PRECÍPUAS DO DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS.**

1.2 Os serviços são de natureza comum, conforme justificativa constante neste termo de referência.

1.3 Declara-se que os serviços possuem qualidade comum, não superior à necessária para cumprir as finalidades às quais se destinam**.**

1.4 Na forma exigida pelo art. 19, §2º da Lei n.º 14.133/2021, cumpre esclarecer que não foi utilizado o Catálogo Eletrônico de Padronização, instituído por meio da Portaria SEGES/ME n.º 938, de 02 de fevereiro de 2022, tendo em vista que, até o presente momento, não consta no referido catálogo o serviço/produto acima descrito.

2. VIGÊNCIA. PRAZO DO CONTRATO. (ART. 6º, XXIII, "a", lei 14.133/21)

2.1 A duração da vigência do contrato será de 12 meses, contados da assinatura, na forma do artigo 106 da Lei n° 14.133, de 2021.

2.2 Há possibilidade de prorrogação?

( ) Não. Em razão de: _____
(X) Sim. O contrato poderá ser prorrogado por até 1 ano, nos termos da Lei 14.133/2021.

3. FUNDAMENTO E JUSTIFICATIVA ACERCA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO. (ART. 6º, XXIII, "b", lei 14.133/21)

3.1. A presente justificativa tem por objetivo embasar, técnica e legalmente, a necessidade de contratação da locação do imóvel tipo galpão, para instalação e funcionamento de estrutura operacional do Departamento de Infraestrutura e Serviços Públicos.

3.2. O imóvel apresenta características singulares, essenciais à plena execução das atribuições do departamento, sendo o único identificado no município com compatibilidade às necessidades da Administração Pública, sem custos de adaptações e evidenciando vantagem para a administração.

3.3. A contratação direta para locação de imóvel encontra respaldo no art. 74, inciso V, § 5°, da Lei nº 14.133/2021, que permite a inexigibilidade de licitação 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.*

3.4. No presente caso, foi realizada busca junto ao mercado imobiliário local e ao setor de patrimônio municipal, não sendo identificados outros imóveis que atendam simultaneamente aos critérios técnicos, logísticos e de disponibilidade imediata. A ausência de alternativas viáveis reforça o caráter singular do imóvel e legitima sua contratação direta por excepcional interesse público, respeitados os princípios da legalidade, eficiência e economicidade previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.
3.5. Considerando a inexistência de outro imóvel no município que atenda aos critérios técnicos e logísticos demandados pelo Departamento de Infraestrutura e Serviços Públicos, e diante da urgência e relevância dos serviços públicos prestados, justifica-se plenamente a contratação por inexigibilidade, nos termos legais acima expostos.
3.6. A locação do referido galpão atende, portanto, ao interesse público, garante a continuidade e eficiência da prestação de serviços essenciais, e observa os princípios da administração pública, notadamente a legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e economicidade.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO. (ART. 6º, XXIII, "c", lei 14.133/21).

4.1. A solução compreende todo o ciclo de vida do objeto locado, desde a sua disponibilização inicial até a desocupação e restituição do imóvel, contemplando:

4.2. Fase Inicial (implantação): Abrange a entrega do imóvel em condições plenas de uso. O imóvel deverá apresentar-se limpo, com pintura em bom estado e livre de entulhos ou bens de terceiros.
4.3. Fase de Utilização (operação): Durante a vigência contratual, o imóvel será utilizado como espaço de apoio para as atividades administrativas, logísticas e operacionais do Departamento de Infraestrutura e Serviços Públicos.
4.4. Fase de Encerramento (desmobilização): Ao término do contrato, o imóvel será devolvido nas condições pactuadas, com inspeção conjunta entre locador e locatário para avaliação do estado do bem. Eventuais reparos de responsabilidade do contratante serão providenciados para a restituição adequada do imóvel.

4.5. Esta solução visa garantir ao órgão público um espaço funcional, seguro e bem localizado, assegurando suporte físico às atividades administrativas e operacionais, dentro dos princípios da economicidade, eficiência e legalidade da administração pública.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO. (ART. 6º, XXIII, "d", lei 14.133/21).

5.1 A contratada deverá realizar os serviços/locação de acordo com as especificações técnicas constantes no Item 1 deste Termo de Referência.

5.2 A execução dos serviços/locação deverá ser realizada em conformidade com as normas técnicas e legislação vigente, com as recomendações técnicas e com as especificações e condições descritas neste termo.

5.3 Deverão ser executados os serviços de através de profissionais com a utilização das acomodações dentro das recomendações técnicas, se for o caso.

5.4 A Contratada deverá arcar com todos os custos e logística relacionados aos serviços/locação.

5.5 A locação deverá ser executada diretamente pelo locador, não podendo ser cedidos ou subcontratados sem autorização do município;

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO. (ART. 6º, XXIII, "e", lei 14.133/21).

6.1 A execução do contrato deverá ser realizada em conformidade com as disposições constantes no item 7 e 8 deste Termo de Referência.

7. MODELO DE GESTÃO E DE FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO. (ART. 6º, XXIII, "f", lei 14.133/21).

7.1 A gestão e fiscalização do contrato será realizada pelo(a) servidor(a) Breno Borges da Silva.

7.2 O responsável pela gestão e pela fiscalização do contrato deverá observar as disposições constantes no Decreto Municipal.

7.2.1 Os serviços deverão ser executados nas datas que forem reservadas;

7.2.2 O pagamento será realizado conforme os quantitativos de serviços realizados pela CONTRATADA, aceitos e aprovados pela fiscalização.

7.2.3 O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela perfeita execução do contrato.

7.3 Liquidação

7.3.1 Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

7.3.2 O setor competente deverá verificar se na nota fiscal ou no instrumento de cobrança equivalente constam as informações necessárias para a liquidação da despesa.

7.3.3 Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

7.3.4 A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal e da documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.4 Prazo de pagamento

7.4.1 O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior.

7.5 Forma de pagamento

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

7.5.2 Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

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

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR. (ART. 6º, XXIII, "h", LEI 14.133/21).

8.1 A locação será realizada via contratação direta, por meio do procedimento de Inexigibilidade**,** nos termos do artigo 74, V da Lei 14.133/21.

9. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

9.1 **Documento de identificação** do locador, com número do CPF e RG;

9.2 Prova de regularidade com a **Fazenda Federal e a Seguridade Social**, mediante a apresentação da Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e

Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei, certidão negativa ou positiva com efeito negativa, em vigor.

9.3 Prova de regularidade com a **Fazenda Estadual**– Certidão que comprove regularidade fiscal perante o Estado ou Distrito Federal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei, Certidão Negativa ou Positiva com efeito Negativa, em vigor;

9.4 Prova de regularidade para com a **Fazenda Municipal** do domicílio ou sede da licitante, ou outra equivalente, na forma da lei mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria competente do Município, Certidão Negativa ou Positiva com efeito Negativa, em vigor;

9.5 Prova de regularidade perante a **Justiça do Trabalho**, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), ou Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com os mesmos efeitos da CNDT conforme lei 12.440, de 07 de julho de 2011, em vigor;

9.6 Escritura pública ou registro do imóvel a ser locado.

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

10.1 Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;

10.2 Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos bens recebidos provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;

10.3 Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

10.4 Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão/servidor especialmente designado;

10.5 Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital e seus anexos;

10.6 A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinado.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

11.1 A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no instrumento convocatório, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

11.2 Efetuar a entrega do objeto em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes no Termo de Referência e seus anexos;

11.3 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº8.078, de 1990);

11.4 Substituir, reparar ou corrigir, às suas expensas, no prazo fixado neste Termo de Referência, o objeto com avarias ou defeitos;

11.5 Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato;

11.6 Respeitar as normas e procedimentos de controle e acesso às dependências da Prefeitura Municipal de Serrania/MG.

11.7 Responder pelos danos causados diretamente a Prefeitura Municipal de Serrania/MG, ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, durante o fornecimento do serviço, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela Prefeitura Municipal de Serrania/MG.

11.8 Responder, ainda, por quaisquer danos causados diretamente a bens de propriedade da Prefeitura Municipal de Serrania/MG, quando esses tenham sido ocasionados por seus empregados durante o fornecimento do serviço, quando for o caso;

11.9 Comunicar ao Serviço competente da Prefeitura Municipal de Serrania/MG, por escrito, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos que julgar necessário;

11.10 Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação e no ato da assinatura de contrato ou outro documento equivalente;

11.11 A CONTRATADA é responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciário, fiscais e comerciais, resultantes da execução deste contrato.

12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO. (ART. 6º, XXIII, "i", lei 14.133/21).

12.1 O custo estimado total da contratação é de R$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais).

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA. (ART. 6º, XXIII, "j", lei 14.133/21).

As despesas correspondentes à realização da contratação correrão à conta da dotação orçamentária, do Orçamento geral da Prefeitura Municipal de Serrania, para o exercício de 2025: Projeto Funcional: 02.07.15.451.0021.2.105. – Manutenção das Atividades com o Departamento de Infraestrutura e Serviços Públicos. Elemento: 3.3.90.36.00.00.00.00. 1500 – Outros serviços de Terceiros Pessoa Física. Ficha 495/2025.

Serrania/MG, 12 de maio de 2025.

_____

Breno Borges da Silva
Diretor do Departamento de Infraestrutura