

ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1 OBJETO**

1.1- Locação de imóvel para funcionamento do Arquivo Central de Compras, situado Rua Melquiades Moreira, nº 647-B, Centro, Balsas – MA.

**2 JUSTIFICATIVA**

2.1 - Conforme estabelece o artigo 74, inciso V, da Lei de Licitações, justifica-se a inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel situado na Rua Melquiades Moreira, nº 647-B, Centro – Balsas - MA, dada a singularidade das suas características e a necessidade específica da Administração Pública. O imóvel, que foi minuciosamente avaliado, apresenta uma área total de 450,00 m<sup>2</sup>, compreendendo instalações como salas de aulas, cozinha, banheiros e secretaria, além de uma área externa significativa. Importante destacar que, segundo o laudo de vistoria, o imóvel encontra-se em perfeito estado de conservação e não requer adaptações, o que elimina a necessidade de investimentos adicionais para sua utilização.

2.2 A decisão por este imóvel também se sustenta na certificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam às necessidades do município. Uma busca detalhada confirmou que não há propriedades públicas que possuam as características necessárias ou localização comparável. A localização central do imóvel, próxima à sede da Prefeitura, é estratégica para as operações da Administração, facilitando significativamente a logística e o acesso dos funcionários.

2.3 Além disso, a configuração do espaço é ideal para as atividades previstas de armazenamento e gestão de materiais diversos, como materiais de higiene, limpeza e expediente, conferindo ao imóvel uma vantagem única que não é encontrada em outras propriedades. Esta singularidade, juntamente com a prontidão de uso e a ausência de necessidade de adaptações, representa uma economia considerável de tempo e recursos públicos.

2.4 Deste modo, a escolha deste imóvel, além de atender plenamente às necessidades operacionais e logísticas da Administração, configura-se como uma medida que promove eficiência e economia, justificando plenamente a inexigibilidade de licitação como procedimento mais adequado para a locação do espaço.

2.5 Conforme o laudo de vistoria anexo ao processo, o valor de locação proposto para o imóvel é de R\$ 2.777,77 mensais. É importante destacar que a administração pretende locar o imóvel pelo período de 9 meses (abril a dezembro de 2024), totalizando um desembolso de R\$ 24.999,93. Esta abordagem representa um investimento significativamente inferior ao que seria necessário para a aquisição do imóvel, considerando tanto o custo de compra como os custos associados à manutenção e adaptação de uma propriedade para atender às especificações necessárias.

2.6 Além do mais, a flexibilidade de locação por um período definido permite à administração avaliar a eficácia do uso do espaço e ajustar suas estratégias de alocação de recursos conforme necessário, sem o comprometimento a longo prazo que a aquisição de um imóvel implicaria. Esta estratégia assegura não apenas uma gestão fiscal prudente, mas também uma adaptação mais dinâmica às mudanças nas demandas e prioridades da administração pública.

2.7 Portanto, a decisão de locar o imóvel, ao invés de adquiri-lo, é embasada não apenas na singularidade e adequação do espaço, mas também na análise econômica que favorece a locação como a opção mais vantajosa e racional sob a perspectiva de custo-benefício para a administração. Este planejamento cuidadoso e estratégico evidencia um compromisso com a utilização eficiente e responsável dos recursos públicos.

### **3 DO CONTRATADO/LOCADOR:**

3.1 **João Alberto Portela**, pessoa física, inscrito no CPF sob o nº 119.435.481-53, com domicílio na Rua José Leão nº 606, Centro, Balsas - MA - CEP: 65800-000.

### **4 FUNDAMENTO LEGAL**

4.1 Conforme o art.74, inc.v, da Lei nº 14.133/2021, 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".

4.2 O citado artigo em seu §5º, estabelece ainda as exigências necessárias a legalidade da contratação: "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 . DA PROPOSTA**

5.1 A proponente deverá formular sua proposta em papel próprio assinado de preferência timbrado;

5.2 A validade da proposta deverá ser de no mínimo 60 (sessenta) dias, contados da data da sua apresentação.

## **6 . GESTÃO DE CONTRATOS**

### **6.1 DA FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL**

6.1.1 . 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.

6.1.2 . Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

6.1.3 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

6.1.3.1 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

6.1.3.2 O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

6.1.4 O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local do serviço para representá-lo na execução do contrato.

6.1.4.1 A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.

6.1.5 O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.

6.1.6 O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante.

6.1.7 Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

6.1.7.1 A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato.

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

6.1.9 O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.1.10 Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.

6.1.11 Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

6.1.12 A fiscalização/gestão da execução da contratação de locação de imóvel para funcionamento do arquivo centro, estará a cargo da Secretaria Municipal de Administração, por intermédio do servidor: Sulligleza Pinheiro de Sousa do Amaral, Inscrita na cédula de identidade nº 014616232000-8, CPF nº 003.331.613-94, matrícula nº 2900-1, designado para tal finalidade, nos termos da Lei nº 14.133/21.

## **7. DAS SANÇÕES E PENALIDADES ADMINISTRATIVAS**

7.1. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;

## **8. CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE**

8.1. A simples prestação do serviço não implica na sua aceitação definitiva, o que ocorrerá após a vistoria e comprovação da conformidade pelo órgão contratante.

Praça Prof. Joca Régio, 121 - Centro - Balsas - Maranhão - 65.800-000

C.N.P.J. 06.441.430/0001-25 \*\*\*\*\* (99) 3541-2197

[prefeituradebalsas@gmail.com](mailto:prefeituradebalsas@gmail.com)

ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO**

**9. DA VIGÊNCIA**

9.1. O Presente contrato iniciar-se-á na data de sua assinatura e terá vigência de 9 (nove) meses, podendo ser prorrogado em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, bem como Lei nº 8.245/1991.

**10. DA NOTIFICAÇÃO**

10.1. Qualquer comunicação entre as partes a respeito do contrato só produzirá efeitos legais se processada por escrito, mediante protocolo ou outro meio de registro, que comprove a sua efetivação, não sendo consideradas comunicações verbais.

**11. DA RESCISÃO**

11.1. Constituem motivos ensejadores da rescisão do presente Contrato, os enumerados no artigo nº 90 §§ 2º e 4º, da Lei nº 14.133/21, e correrá nos termos do § 7, do mesmo diploma legal.

**12. DOS TRIBUTOS E DESPESAS**

12.1. Constituirão encargos exclusivos da CONTRATADA, o pagamento de tributos, tarifas, emolumentos e despesas decorrentes de formalização do presente contrato e da execução do seu objeto.

Balsas - MA, 28 de fevereiro de 2024

Aprovo o presente Termo de Referência



**Camila Ferreira Costa**

Secretária Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária.