

PREFEITURA DE **BALSAS**

Continua a construção da cidade que queremos

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

TERMO DE REFERÊNCIA

1 OBJETO

1.1- Contratação de empresa para locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo, situado praça Padre Balduino, nº 510, Centro Balsas – MA.

2 JUSTIFICATIVA

2.1. De acordo com o artigo 74, inciso V, § 5º da Lei de Licitações, justifica-se a inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel situado na Praça Padre Balduino, nº 510, Centro – Balsas - MA, considerando a singularidade do espaço e as necessidades específicas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo.

2.2. O imóvel apresenta uma área total de 491,26 m², dividido estrategicamente em quatro salas, uma cozinha, dois banheiros, uma recepção, uma copa cozinha e uma sala de depósito, além de uma ampla área externa de 329,12 m². Este arranjo é ideal para as operações da Secretaria, proporcionando um espaço adequado para uma organização eficiente e melhor desempenho das atividades administrativas e de planejamento.

2.3. Conforme avaliação no laudo de vistoria anexo ao processo, o imóvel encontra-se em perfeito estado de conservação, dispensando a necessidade de adaptações que gerariam custos adicionais. A localização central, próxima à sede da Prefeitura, é essencial para a integração das atividades da Secretaria com outras divisões governamentais e facilita o acesso do público.

2.4. Após uma análise detalhada, verificou-se que não existem outros imóveis disponíveis na região que cumpram com os requisitos específicos e estratégicos necessários para o funcionamento eficaz da Secretaria. A locação deste imóvel específico, portanto, não apenas cumpre com as exigências funcionais e estratégicas, mas também demonstra ser a opção mais vantajosa e econômica, considerando a ausência de custos com adaptações e a localização privilegiada.

2.5. Portanto, a escolha deste imóvel para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo justifica-se pela sua adequação única às necessidades específicas da administração, e pela vantagem evidente que oferece, tornando a inexigibilidade de licitação o procedimento mais adequado para esta contratação.

2.6. Ademais, conforme indicado no laudo de vistoria anexo ao processo, o valor sugerido para a locação do imóvel é de R\$ 6.666,66 mensais. É importante ressaltar que a administração pretende alugar o espaço pelo período de 9 meses, resultando em um desembolso total de R\$ 59.999,94. Este custo representa um investimento consideravelmente menor do que o necessário para a aquisição de um imóvel com características similares, especialmente quando se considera os gastos adicionais com a compra, como taxas, impostos e manutenção contínua.

2.7. Optar pela locação, em vez da compra, permite à administração pública maior flexibilidade e capacidade de resposta às mudanças nas demandas e prioridades sem o comprometimento financeiro e administrativo a longo prazo que a aquisição de um imóvel implica. Além disso, evita a imobilização de um grande volume de recursos públicos em um único ativo, permitindo que esses recursos sejam utilizados em outras áreas prioritárias para o município.

2.8. Essa abordagem não só demonstra uma gestão fiscal prudente e estratégica por parte da administração, mas também enfatiza o compromisso com o uso eficiente e responsável dos recursos públicos, alinhando as decisões de infraestrutura com as necessidades reais e imediatas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo.

3 DO CONTRATADO/LOCADOR

3.1 PRELAZIA DE BALSAS, pessoa jurídica, inscrito no CNPJ: sob o nº 06.080.154/0002-06, com sede na praça Getúlio Vargas S/N, 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.

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

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 anotarà 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.

6.1.7.1A 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 participante.

9. DA VIGÊNCIA

9.1. O Presente contrato iniciar-se-á na data de sua assinatura e terá vigência de 09 (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 projeto básico



Camila Ferreira Costa

Secretária Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária.