

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 do arquivo da Secretaria Municipal de Administração, situado a Rua Benedito Leite, Centro, CEP 65800-000, Balsas/MA.

2 - JUSTIFICATIVA

2.1. De acordo com o artigo 74, inciso V, da Lei de Licitações, é justificada a inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel na Rua Benedito Leite, Centro, CEP 65800-000, Balsas/MA, em virtude das características únicas do imóvel e das necessidades específicas da Secretaria de Administração. Este imóvel, meticulosamente avaliado, oferece uma área total de 535,28 m², incluindo uma sala ampla, cozinha, dois banheiros, recepção e uma sala de depósito, além de três corredores e uma significativa área externa. Este espaço é ideal para o funcionamento do Arquivo da Secretaria de Administração, proporcionando uma organização eficiente e melhorando significativamente o desempenho das atividades.

2.2. Conforme o laudo de vistoria, o imóvel encontra-se em excelente estado de conservação e não requer adaptações, o que elimina a necessidade de investimentos adicionais para sua utilização. A localização centralizada é estratégica para as operações do arquivo municipal, facilitando o acesso e a interação com outras dependências da administração.

2.3. Uma busca detalhada foi realizada para certificar a inexistência de imóveis públicos que atendessem às necessidades específicas do arquivo municipal. Esta análise confirmou que não existem propriedades públicas disponíveis com as características e localização necessárias. Portanto, a locação deste imóvel particular não apenas cumpre com as exigências funcionais e estratégicas, mas também apresenta-se como a opção mais vantajosa e econômica.

2.4. Conforme indicado no laudo de vistoria, o valor proposto para a locação é de R\$ 21.180,00 mensais. A administração pretende locar o imóvel por um período de 8 meses, totalizando um desembolso de R\$ 169.440,00. Este custo é significativamente inferior ao necessário para a aquisição de um imóvel com características similares, considerando os custos de compra e manutenção contínua. Além disso, a flexibilidade de locação por um período definido permite à administração avaliar a eficácia do uso do espaço e ajustar

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

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

prefeituradebalsas@gmail.com

PREFEITURA DE BALSAS

Continua a construção da cidade que queremos

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

suas estratégias de alocação de recursos conforme necessário, sem o comprometimento a longo prazo que a aquisição de um imóvel implicaria.

2.5. Portanto, a decisão de locar o imóvel, ao invés de adquiri-lo, é embasada na singularidade e adequação do espaço, bem como 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. Empresa LOCAR EMPREENDIMENTOS LTDA, Pessoa Jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 11.054.901/0001-82, com sede na Avenida Rodoviária, nº 82, Centro, CEP 65840-000, São Raimundo das Mangabeiras – MA.

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 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.

PREFEITURA DE
BALSAS

Continua a construção da cidade que queremos

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

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: Sulliglezia 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 08 (oito) meses, podendo ser prorrogado em conformidade com a Lei nº 14.133/2021

10. DA NOTIFICAÇÃO

Praça Prof. Joca Rêgo, 121 - Centro - Balsas - Maranhão - 65.800-000
C.N.P.J. 06.441.430/0001-25 ***** (99) 3541-2197
prefeituradebalsas@gmail.com

PREFEITURA DE
BALSAS

Continua a construção da cidade que queremos

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

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, 26 de abril de 2024

Aprovo o presente projeto básico



Camila Ferreira Costa

Secretária Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária.