

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **SERVIÇOS COMUNS, LEI 14.133/2021.**

#### **1. DO OBJETO**

- 1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a **locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a centralizar e abrigar as Secretarias de Saúde, Educação, Ação Social, Infraestrutura, Agricultura, Meio Ambiente, Cultura, Planejamento e Comunicação da Prefeitura Municipal de Balsas, além de outros departamentos essenciais ao funcionamento da administração pública municipal, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores. O imóvel deverá oferecer um espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades administrativas das secretarias, com o objetivo de centralizar os serviços, otimizar recursos e promover a eficiência na gestão pública.**
- 1.2. O imóvel a ser locado deverá atender às necessidades específicas das secretarias, proporcionando um ambiente de trabalho funcional, seguro e acessível para os servidores e o público em geral.

#### **2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

- 2.1. A locação de um imóvel amplo e com infraestrutura adequada para centralizar diversas secretarias da Prefeitura Municipal de Balsas justifica-se pela necessidade de otimizar os serviços públicos, promover a integração entre as secretarias e garantir um ambiente de trabalho funcional e acessível para servidores e munícipes.
- 2.2. Atualmente, essas secretarias estão dispersas em diferentes locais, o que dificulta a comunicação entre as equipes, o acesso da população aos serviços e a gestão administrativa. A centralização das secretarias em um único prédio proporcionará um ambiente de trabalho mais organizado e eficiente, além de facilitar o acesso da população aos serviços públicos.
- 2.3. A locação do imóvel na Av. Dom Diogo Parodi, nº 01, Centro, apresenta-se como a solução ideal, considerando suas características e localização. O imóvel possui área e infraestrutura adequadas para abrigar as secretarias, além de estar situado em uma área central, de fácil acesso para a população.
- 2.4. A locação, nesse caso, evita o alto investimento na compra de um imóvel próprio, proporciona flexibilidade para futuras mudanças e permite que os recursos públicos sejam direcionados para investimentos em outras áreas prioritárias.
- 2.5. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e na Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações. A modalidade é justificada pela inviabilidade de competição, considerando as especificidades do objeto contratual, como localização e infraestrutura, que demandam a escolha direta do locador. O processo será conduzido com base nos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade,

#### **PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000  
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197

publicidade e eficiência, garantindo a transparência e a regularidade da contratação, em conformidade com a legislação vigente.

### **3. DA VIGÊNCIA, DO PREÇO E DO PAGAMENTO**

#### **3.1. Vigência:**

3.1.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura.

3.1.2. O contrato poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, desde que a prorrogação seja conveniente e vantajosa para a administração pública e haja disponibilidade orçamentária. A prorrogação deverá ser formalizada antes do término da vigência original do contrato.

#### **3.2. Do preço:**

3.2.1. O valor mensal do aluguel será de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais). Este valor foi definido com base no Laudo de Avaliação em anexo e estudo técnico preliminar, que considerou as características do imóvel, a localização e os preços praticados na região.

#### **3.3. Do pagamento:**

3.3.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 15 (décimo quinto dia útil) de cada mês, mediante apresentação de nota fiscal/fatura pelo locador. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária ou outro meio eletrônico definido pela Prefeitura Municipal de Balsas.

3.3.2. O valor do aluguel será reajustado anualmente, a contar da data de assinatura do contrato, com base no índice IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo. O reajuste será formalizado por meio de termo aditivo ao contrato.

### **4. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

Para a locação do imóvel destinado a abrigar as diversas secretarias do município, as seguintes condições gerais deverão ser observadas:

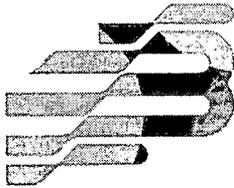
#### **4.1. Do imóvel:**

4.1.1. O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de uso, com todas as instalações e equipamentos em pleno funcionamento, incluindo sistemas elétricos, hidráulicos, de iluminação, sanitários, de segurança e de combate a incêndio.

4.1.2. O imóvel deve atender às normas de acessibilidade para pessoas com deficiência (NBR 9050), incluindo rampas de acesso, elevadores (se aplicável), banheiros adaptados, sinalização adequada, etc.

4.1.3. As instalações elétricas e hidráulicas devem estar em conformidade com as normas técnicas e em bom estado de conservação.

4.1.4. O locador será responsável pela manutenção predial, incluindo reparos e manutenções preventivas e corretivas, exceto em casos de danos causados pela Prefeitura Municipal de Balsas.



- 4.1.5. O imóvel deverá estar livre de quaisquer ônus, gravames ou pendências judiciais que possam comprometer o seu uso pela Prefeitura.
- 4.1.6. O locador deverá apresentar a documentação completa do imóvel, incluindo escritura registrada, certidão negativa de ônus, habite-se e alvará de funcionamento.
- 4.1.7. O locador deverá fornecer um laudo de vistoria do imóvel, realizado por profissional habilitado, atestando as condições do imóvel no momento da entrega das chaves.
- 4.1.8. Se o imóvel fizer parte de um condomínio, o Termo de Referência deverá esclarecer a responsabilidade do locador em relação às áreas comuns, como elevadores, corredores e áreas de lazer.
- 4.1.9. O locador deverá contratar e manter seguro contra incêndio e outros sinistros que possam afetar o imóvel.
- 4.2. Das obrigações do locador:
- 4.2.1. Pagar pontualmente as taxas, impostos e demais encargos incidentes sobre o imóvel, como IPTU, condomínio e seguro predial.
- 4.2.2. Garantir o livre acesso da Prefeitura ao imóvel para fins de vistoria, manutenção e realização de benfeitorias necessárias.
- 4.2.3. Realizar as manutenções preventivas e corretivas no imóvel, de acordo com as normas técnicas e legislação aplicável.
- 4.2.4. Comunicar à Prefeitura, por escrito, qualquer problema ou necessidade de reparo no imóvel.
- 4.2.5. Não realizar qualquer modificação na estrutura do imóvel sem a prévia autorização da Prefeitura.
- 4.3. Das Obrigações da Locatária:
- 4.3.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para as atividades das secretarias.
- 4.3.2. Zelar pela conservação do imóvel e de seus equipamentos, responsabilizando-se por danos causados por seus servidores ou por terceiros.
- 4.3.3. Pagar pontualmente o aluguel, conforme as condições estabelecidas no contrato.
- 4.3.4. Comunicar ao locador, por escrito, qualquer problema ou necessidade de reparo no imóvel.
- 4.3.5. Devolver o imóvel ao final do contrato nas mesmas condições em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.
- 4.3.6. O imóvel somente poderá ser utilizado para as atividades das secretarias. Qualquer outra utilização dependerá de autorização prévia do locador.
- 4.3.7. É proibida a sublocação do imóvel, total ou parcial, sem a autorização expressa do locado.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

4.4. Da Vistoria:

4.4.1. Antes da entrega das chaves, será realizada uma vistoria conjunta no imóvel, com a participação de representantes do locador e da locatária, para constatar o estado de conservação do imóvel e de seus equipamentos.

4.5. Da Rescisão:

4.4.1. O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021 e no próprio contrato, como:

- a. Descumprimento das obrigações contratuais.
- b. Desapropriação do imóvel.
- c. Caso fortuito ou força maior.

## 5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Especificação Técnica:

5.1.1. Locação do imóvel localizado na Rua Dom Diogo Parodi, nº 01, Centro, com área de 34.852,18m<sup>2</sup>, sendo 6.468,18m<sup>2</sup> além de encontrar-se com todas as adaptações estruturais necessárias ao bom funcionamento e comodidade dos servidores. Imóvel perfeitamente adequado às necessidades das diversas secretarias do município.

5.1.2. A DIOCESE DE BALSAS, inscrita no CNPJ sob o nº 06.080.154/0001-17, é a atual proprietária e locadora do imóvel.

5.2. Subcontratação:

5.2.1. Será vedado ao Locatário ceder, sublocar, total ou parcialmente, a locação, bem como mudar a destinação do imóvel locado, sem prévia e expressa autorização do Locador.

5.3. Garantia da Contratação:

5.3.1. Não haverá exigência da garantia da contratação prevista nos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, em razão da natureza do objeto.

## 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

6.1. A solução para abrigar diversas secretarias da Prefeitura Municipal de Balsas consiste na locação do imóvel situado na Av. Dom Diogo Parodi, nº 01, Centro. Este imóvel, com 34 mil metros quadrados de terreno e 6 mil metros quadrados de área construída, oferece um espaço amplo e adequado para acomodar as secretarias, com 60 salas, 5 banheiros, refeitório, cozinha e dois grandes espaços para salas de reunião, além de amplo estacionamento e área verde.

6.2. A locação permitirá a centralização das atividades das secretarias em um único local, o que facilitará a comunicação e o trabalho em conjunto entre as equipes, otimizando a resolução de problemas e a implementação de projetos. Além disso, a concentração dos serviços em um único ponto facilitará o acesso da população, evitando deslocamentos desnecessários.

### PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000  
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197

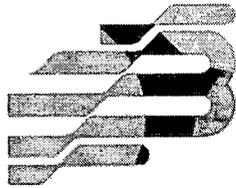
- 6.3. O contrato de locação terá duração inicial de 12 meses e poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, desde que a prorrogação seja conveniente e vantajosa para a administração pública e haja disponibilidade orçamentária.
- 6.4. O imóvel já possui infraestrutura adequada para abrigar as secretarias, com instalações elétricas e hidráulicas em bom estado de conservação. Isso elimina a necessidade de grandes reformas ou adaptações, limitando os custos à mudança, o que representa uma grande vantagem em termos de agilidade e economicidade. O valor do aluguel, de R\$ 65 mil, é compatível com o mercado imobiliário da região para imóveis com características similares.
- 6.5. A localização do imóvel é privilegiada, próxima a outros órgãos públicos e com fácil acesso para a população. O imóvel também atende às necessidades de acessibilidade, com rampa de acesso para cadeirantes, e possui estrutura de segurança, com muros e espaço para guarita.

## **7. REQUISITOS MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “f”)**

- 7.1. A gestão do contrato caberá à Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária; a fiscalização administrativa, a um(a) servidor(a) lotado(a) na referida unidade.
- 7.2. Ao(à) fiscal administrativo(a) competirá acompanhar, administrativamente, a execução do contrato, adotando as medidas necessárias à solução de contratemplos que, porventura, venham a ocorrer.
- 7.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelos(as) fiscais do contrato, em tempo oportuno, à diretoria competente, para a adoção das medidas que julgar convenientes.
- 7.4. A ação de fiscalização não exonera o Locador de suas responsabilidades contratuais.
- 7.5. O Locador será responsável pelos danos que causar 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 120).
- 7.6. 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.
- 7.7. 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).
- 7.8. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

### **PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

- 7.9. 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.
- 7.10. 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.
- 7.11. O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local do serviço para representá-lo na execução do contrato.
- 7.12. 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.
- 7.13. 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.
- 7.14. 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.
- 7.15. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.
- 7.16. 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.
- 7.17. 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.
- 7.18. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 7.19. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.
- 7.20. 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.
- 7.21. A fiscalização/gestão da execução da contratação de locação de imóvel estará a cargo da Secretaria Municipal de Administração/Finanças, por intermédio do servidor: SULLIGLÉZIA 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.



## 8. REAJUSTE

- 8.1. Após o interregno de um ano da sua vigência, e independentemente de pedido do Locador, os preços iniciais serão reajustados mediante a aplicação, pelo Locatário, do índice IPCA, ou por outro que vier a substituí-lo.
- 8.2. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 8.3. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice(s) de reajustamento, o Locatário pagará ao Locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
- 8.4. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s). d) Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou, de qualquer forma, não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
- 8.5. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- 8.6. O reajuste será realizado por apostilamento.

## 9. DA RESCISÃO

- 9.1. Não 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.

## 10. DOS TRIBUTOS E DAS DESPESAS

- 10.1. 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.

## 11. FUNDAMENTO LEGAL

- 11.1. 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"*.
- 11.2. 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"*.

### PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

## 12. DAS SANÇÕES E PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

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

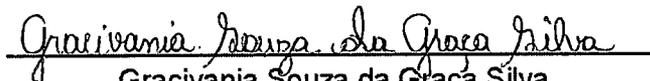
- I.advertência;
  - II.multa;
  - III.impedimento de licitar e contratar;
  - IV.declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
- § 1º Na aplicação das sanções serão considerados:
- I.a natureza e a gravidade da infração cometida;
  - II.as peculiaridades do caso concreto;
  - III.as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
  - IV.os danos que dela provierem para a Administração Pública;

## 13. DA NOTIFICAÇÃO

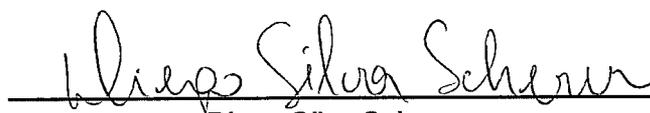
13.1. Qualquer comunicação entre as partes a respeito do contrato só produzirá efeitos legais se processada por escrito, mediante protocolo ou outro meio de registro, que comprove a sua efetivação, não sendo consideradas comunicações verbais.

Balsas - MA, 20 de janeiro de 2025.

Elaborado por:

  
Gracivania Souza da Graça Silva  
Equipe de Planejamento da contratação

aprovado em 20/01/2025, por:

  
Diego Silva Scherer

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária