



**TERMO DE REFERÊNCIA
LEI DE LICITAÇÕES 14.133/2021**



I – DO OBJETO

Locação de um imóvel urbano, prédio, para funcionamento da Destacamento da Polícia Militar, conforme o art. 74, inc. V da Lei Federal Nº 14.133/21.

II – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de Locação de um imóvel urbano, prédio, para funcionamento da Destacamento da Polícia Militar, conforme o art. 74, inc. V da Lei Federal Nº 14.133/21.

III – DA JUSTIFICATIVA

A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares, considerando que o Destacamento da Polícia Militar não possui prédio próprio.

IV – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021: “Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.” Para configurar a inexigibilidade é indispensável:

- avaliação prévia do bem;
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos;
- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

V – DA DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT	V. UNITÁRIO	V. TOTAL
01	Locação de um imóvel urbano, prédio, para funcionamento da Destacamento da Polícia Militar, conforme o art. 74, inc. V da Lei Federal Nº 14.133/21.	Mês	12	R\$ 1.400,00	R\$ 16.800,00
VALOR TOTAL:					R\$ 16.800,00

VI – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município de Cachoeirinha imóveis pertencentes à Destacamento da Polícia Militar, com disponibilidade para acomodar os servidores pertencente à Destacamento da Polícia Militar. Por outro lado, a referida não dispõe de prédio próprio.

VII - DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei Nº 14.133/2021.

VIII – DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na minuta padrão.

IX – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (CONTRATANTE).

- Efetuar o pagamento na forma e prazos ajustados;
- Obriga-se o **LOCATÁRIO**, manter o imóvel locado em perfeitas condições de habitabilidade e restituí-lo ao **LOCADOR** no término da vigência do contrato, no caso de rescisão deste ajuste nas mesmas condições que recebeu, com todas as instalações sanitárias, hidráulicas, elétricas, pintura, fossa sanitária, em perfeita ordem e funcionamento;
- Não introduzir modificações no prédio ora locado sem prévio e expresse consentimento do **LOCADOR**.
- O **LOCATÁRIO** deve devolver o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários, iluminação, pintura, telhados, vidraças, mármore, torneiras, pias,



banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim, restituí-los quando findo ou rescindido este contrato;

9.5. Não sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio do locador;

9.6. Efetuar pagamento, nos respectivos vencimentos, das contas de água e de energia elétrica do imóvel ora locado;

9.7. Permitir, desde que não exercido o direito de preferência, que o locador aliene o imóvel locado a terceiros, com a consequente cessão de direitos decorrentes deste instrumento;

9.8. Permitir que o **LOCADOR/LOCADORA** examine e vistorie o imóvel locado, sempre que este entender necessário, em horário comercial e mediante prévio aviso, a fim de certificar-se de sua correta utilização.

X - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (CONTRATADO).

10.1. Entregar o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina;

10.2. Garantir durante toda a vigência do contrato o uso pacífico do imóvel locado;

10.3. Dar recibo discriminando as importâncias pagas pelo locatário;

10.4. Assegurar ao **LOCATÁRIO**, na forma da lei, o exercício do direito de preferência para a aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiro, no caso de alienação do imóvel;

10.5. Obrigar-se, no caso de venda do imóvel locado a terceiros, a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, obrigando-o ao seu cumprimento em todas as condições.

10.6. Cumprir com as demais obrigações previstas neste Termo de Referência e Instrumento de contrato que advir desta locação;

10.7. Não sub-locar, emprestar ou ceder, no todo ou em parte o Imóvel locado, sem prévio e expresso consentimento do **LOCATÁRIO**;

10.8. Não introduzir modificações no prédio ora locado sem prévio e expresso consentimento do **LOCATÁRIO**.

OUTRAS OBRIGAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS PELO LOCADOR:

10.9. O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste Termo de Referência e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

10.9.1. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (**art. 137, II**) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

10.9.2. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com o **Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990)**, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida no edital, o valor correspondente aos danos sofridos;

10.9.3. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do contratante ou do fiscal ou **PREFEITO** do contrato, nos termos do **artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021**;

10.9.4. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

10.9.5. Manter durante toda a vigência do futuro contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação exigidas;

10.9.6. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

10.9.7. Quando não for possível realizar a verificação da consulta em sítios da internet a regularidade fiscal do contratado o mesmo entregar ao setor responsável pela a fiscalizado do contrato os seguintes documentos:

- I - Certidão conjunta relativa aos tributos federais e à **Dívida Ativa da União**;
- II - Certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do contratado;
- II - Certidão Negativa de Débitos Estadual





IV - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT

XI – DAS BENFEITORIAS.

11.1. O **LOCATÁRIO (CONTRATANTE)** poderá fazer no imóvel locado, as suas expensas, as modificações necessárias ao exercício das atividades que pretende realizar, desde que estas não afetem sua estrutura, as quais farão parte integrante do imóvel, excetuadas apenas as benfeitorias que sejam removíveis, que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado e desde que previamente comunicadas ao **LOCADOR (CONTRATADO)**.

11.2. Todas as despesas com reformas, adaptações, ampliações e instalação elétrica de interesse da Secretaria Municipal de Saúde, serão pagas pelo **LOCATÁRIO (CONTRATANTE)**, passando a integrar a estrutura do prédio, com exceção dos bens e adaptações móveis que serão removidos ao término da vigência do contrato, exceto as alterações específicas das adaptações ao uso.

XII - DO PREÇO E CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

12.1. O valor a ser contratado resultará da seleção da melhor proposta e, logo após, serem negociados os valores entre os contratantes tendo, antes de formalizado o contrato, uma avaliação prévia do preço de mercado.

XIII - DA FORMA DE PAGAMENTO

13.1. Os pagamentos serão realizados em até 30 (trinta) dias contados da data de entrega da nota fiscal, devidamente atestada por pessoa responsável pela fiscalização da prestação dos serviços.

XIV- DISPOSIÇÕES FINAIS:

14.1. A contratação dos serviços acima ocorrerá nos termos e condições a ser definida com base na legislação pertinente e atinente a processo próprio de licitação com base na Lei n.º 14.133, de 01 de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos). A supervisão geral do registro de fiscalização por parte do Fiscal de Contrato autorizado.

Município de Cachoeirinha - TO, 04 de Janeiro de 2024.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

Gecilda Marinho Pereira
Sec. Mun. de Adm. Planejamento
e Orçamento-SEAPLAN
Decreto nº 129/2022

Gecilda Marinho Pereira

Secretária Municipal de Administração Planejamento e Orçamento

DESSA FORMA, NOS TERMOS DA LEI 14.133, APROVO O PRESENTE TERMO DE REFERÊNCIA.
APROVO O TERMO DE REFERÊNCIA E A DESPENSA

OBSERVADA AS NORMAS LEGAIS:

PAULO MACÊDO DAMACENA
PREFEITO MUNICIPAL

