



03
B

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO- SMDE

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 O presente Termo de Referência tem como objeto a abertura de processo de Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel urbano, edificado, situado na Rua 20 esquina com a Rua 17, Quadra 48, Lote 11 (parte 01/térreo), Loteamento Alexânia - Alexânia-Goiás, para sediar as instalações da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico-SMDE.

2. DA JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO

2.1 A Contratação pretendida justifica-se para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico-SMDE, vez que a mesma estava sediada em prédio locado, não sendo de interesse do locador sua renovação e o Município de Alexânia não possui prédio próprio disponível para tal finalidade.

2.2. A SMDE necessita de um imóvel bem localizado, para fácil acesso da população, com instalações amplas, que comporte todos os setores. Verificamos que a estrutura do imóvel acima citado até o momento é a única que atende as necessidades. Dessa forma, a locação pretendida torna-se imprescindível para que a secretaria em questão possa se instalar e realizar suas atividades que são de suma importância para nosso município.

2.3. É importante destacar que o imóvel supracitado atende os itens de: Segurança; operacionalidade; acessibilidade; habitabilidade; proporciona conforto térmico, acústico e lumínico, de forma a zelar pela saúde dos funcionários e usuários, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR.

2.4. Diante do exposto acima, e das informações constantes na Justificativa de Escolha do Imóvel, em anexo, consideramos justificada a contratação pretendida.

3. ESTIMATIVA

3.1. A estimativa será de acordo com o valor constante no Laudo de Avaliação Imobiliária, a ser emitido por profissional técnico devidamente habilitado, seguindo a metodologia prevista na Norma Técnica da ABNT -NBR 14.653/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – SMDE

4. ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS

Descrição/Serviço	Quantidade	Unidade
Locação de imóvel urbano, edificado, situado à Rua 20, esquina com a Rua 17, Quadra 48, Lote 11 (parte 01/térreo), Loteamento Alexânia, CEP 72930-000, Alexânia- Goiás, para sediar as instalações da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico-SMDE.	11	Meses

5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

5.1. Inexigibilidade de licitação, embasada e amparada no artigo 74 inciso V, da Lei Federal nº. 14.133/2021.

6. CLASSIFICAÇÃO DOS BENS

6.1. O objeto dessa Inexigibilidade de Licitação constitui-se bem comum, aos termos do inciso XIII, do art. 6º da Lei nº 14.133/2021.

7. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. O pagamento da aquisição/locação pretendida por meio deste Termo de Referência correrá à conta da seguinte dotação:

Local	Dotação	Ficha	Fonte	Sub Elemento
SMDE	10.51.20.605.1020.2125.3.3.90.36	268	100	15

7.2. Poderá ocorrer remanejamento de dotação caso se faça necessário para a devida readequação das futuras despesas.

8. DAS RESPONSABILIDADES

8.1. Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº. 14.133/2021 são obrigações do LOCADOR.

8.1.1. As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção das falhas ocorridas na edificação do imóvel;



04
A

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO- SMDE

8.1.2. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e perturbações de terceiros, que tenham ou pretendem ter direito sobre o bem ora locado;

8.1.3. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

8.1.4. Pagar os impostos/taxas, inclusive de IPTU, incidentes sobre o imóvel locado;

8.1.5. Atender as determinações dos Órgãos Públicos competentes;

8.1.6. Disponibilizar as divisórias necessárias à divisão do ambiente objeto da locação pretendida.

8.1.7. Apresentar mensalmente a fatura de aluguel devidamente preenchido e assinado ao Gestor do contrato.

8.1.8. Cumprir integralmente os termos do contrato firmado, bem como outras obrigações previstas na legislação específica.

8.2. Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº. 14.133/2021 são obrigações do LOCATÁRIO.

8.2.1. Utilizar o imóvel para as finalidades pactuadas e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, salvo natural deterioração pelo uso;

8.2.2. Pagar o aluguel convencionado até o 6º (sexto) dia útil do mês seguinte;

8.2.3. Pagar até a data de vencimento as despesas de energia elétrica e água, utilizados no período de vigência do contrato de locação do imóvel.

8.2.4. Manter o objeto de locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza para assim restituir ao LOCADOR, quando findar ou em caso de rescisão contratual.

8.2.5. Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros e cartazes sem a prévia obtenção de autorização por escrito do LOCADOR;

A



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO- SMDE

8.2.6. Encaminhar ao LOCADOR todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel.

8.2.7. No caso de qualquer obra adaptação ou reforma, quando necessárias, deverá o LOCATÁRIO obter autorização por escrito do LOCADOR. As melhorias e modificações autorizadas incorporam-se ao imóvel, podendo o valor dos gastos com sua efetivação serem abatidos proporcionalmente nos valores dos alugueis mensais;

8.2.8. Facultar o LOCADOR ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem.

8.2.9. Findando o prazo do contrato, por ocasião da entrega das chaves, o LOCADOR mandará fazer uma vistoria no imóvel locado, a fim de verificar se o mesmo se encontra nas mesmas condições que foram recebidas pelo LOCATÁRIO;

- 8.2.10. Findando a contratação, na ocasião de entrega do imóvel o LOCATÁRIO não poderá retirar as divisórias existentes no local.

9. DA FRAUDE E DA CORRUPÇÃO

9.1. A CONTRATADA deverá observar os mais altos padrões éticos durante a execução do Contrato, estando sujeita às sanções previstas na legislação brasileira.

10. DO PAGAMENTO

10.1. O pagamento será realizado mensalmente, de acordo com o valor constante no Laudo de Avaliação Imobiliária, até o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente, após apresentação da Fatura de aluguel devidamente atestado pelo Fiscal do Contrato;

10.2. Os pagamentos serão realizados através de transferência ou depósito bancário, em conta nominal ao LOCADOR;

10.3. A Fatura deverá conter no mínimo o endereço do LOCADOR, o número de inscrição no CPF, o Banco com os números da Agência e da Conta Corrente, a descrição precisa do serviço fornecido/executado, referência de execução, o valor unitário e o valor total do serviço



05
B

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO- SMDE

fornecido, expresso em moeda nacional, com até duas casas decimais após a vírgula, e a data do seu fornecimento.

10.4. O LOCATÁRIO deverá juntar à Fatura as certidões de regularidade fiscal exigíveis na legislação de regência da matéria.

10.5. Ocorrendo a devolução da Fatura por erro, rasura ou outro motivo, a contagem do prazo prevista no subitem 10.1. deste Termo de Referência será iniciada a partir da data de entrega da nova Fatura.

10.6. O valor a ser pago corresponderá exclusivamente à quantidade de serviço executado desta inexigibilidade de licitação.

10.7. A emissão da Ordem Bancária para pagamento apenas poderá ser efetuada após a conferência da Fatura devidamente atestada por servidor indicado para tal e das certidões referidas no subitem 10.4. deste Termo de Referência.

10.8. Constatada a situação de irregularidade fiscal ou trabalhista do LOCADOR, este deverá ser notificado, por escrito, pelo Adquirente para, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa.

10.9. No caso de incorreção nos documentos apresentados, inclusive na Fatura, estes serão restituídos ao LOCATÁRIO, não respondendo o Adquirente por quaisquer encargos resultantes de atraso na liquidação do pagamento correspondente.

10.10. O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IPCA-IBGE, depois de decorridos 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

11. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

11.1. A prestação de serviços terá vigência por 11 meses, contados a partir da sua assinatura, admitidas prorrogações, em conformidade com a Lei Federal nº. 14.133/2021, Lei Federal nº. 12.112/2009.

12. GLOSA

A



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – SMDE

12.1. É reservado ao LOCATÁRIO, mediante análise técnica e administrativa, discordar total ou parcialmente da fatura apresentada pelo LOCADOR que estiver em desacordo com as disposições contidas neste Instrumento e na legislação aplicável;

12.2. Em caso de discordância total ou parcial, efetuar-se-á a glosa;

12.3. O LOCADOR terá o prazo de até 05 (cinco) dias corridos, contados a partir da data do recebimento da notificação da glosa, para interpor recurso, que deverá conter as razões da não aceitação da glosa;

12.4. O LOCATÁRIO decidirá fundamentadamente o recurso interposto pelo LOCADOR no prazo de até 10 (dez) dias corridos;

12.5. Julgado procedente o recurso de glosa, o LOCATÁRIO efetuará o pagamento;

12.6. Caso O LOCADOR não apresente recurso de glosa dentro do prazo estipulado no subitem 12.3 deste Instrumento, O LOCATÁRIO pagará os valores devidos ao LOCADOR, não cabendo recurso posterior;

12.7. O LOCATÁRIO não se responsabiliza pelo atraso nos pagamentos, decorrentes dos descumprimentos de prazos pela LOCADOR.

13. DA RESCISÃO

13.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.2. A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

13.3. Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral/judicial.



06
B

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO- SMDE

13.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

13.6. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14. DO FISCAL DO CONTRATO

14.1. Nos termos do art. 117, e seus parágrafos, da Lei nº 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

14.2. A fiscalização de que trata este item não exclui, nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

14.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

15. SANÇÕES

15.1 Pela inexecução total ou parcial das obrigações assumidas nesta Inexigibilidade de Licitação, o Adquirente poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao

A



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO- SMDE

LOCADOR/CONTRATADO as penalidades previstas nos artigos 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021, e no Decreto Municipal nº 079/2019 e suas alterações.

16. CONDIÇÕES GERAIS

16.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Alexânia/GO, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as lides porventura instaladas em decorrência desta avença.

Alexânia-GO, 24 de janeiro de 2024.


LUCELIA PEREIRA RORIZ

Matrícula 408424

Secretária Municipal de Desenvolvimento Econômico