



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – SMAS

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 rural, edificado “chácara”, localizado na Fazenda São Tomé, município de Alexânia-Goiás, destinada a transferência e funcionamento da sede da Instituição de Longa Permanência Dorvalino Monteiro de Godoi.

1.2. DA JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO

1.2.1 A Contratação pretendida de locação de imóvel destinado para transferência e funcionamento da sede do **Instituição de Longa Permanência Dorvalino Monteiro de Godoi**, popularmente conhecida como “Lar dos Bem Vividos”, visto que o prédio atualmente locado, não possui condições de habitualidade, pois, além de não atender o disposto na Resolução de Diretoria Colegiada – RDC nº. 502, de 27 de maio de 2021, possui o agravante de colocar em risco a integridade física dos idosos ali abrigados conforme demonstrado no processo administrativo nº. 821/2024.

1.2.2 Ocorre, todavia, que o município não titulariza propriedade de nenhum imóvel com características semelhantes na região, conforme Declaração emitida pela Coordenadoria de Suprimentos e Patrimônio do município, em anexo, aliado a isso, temos a essencialidade de continuidade nos serviços que são oferecidos na unidade em questão.

1.2.3 Considerando as razões expostas, esta secretaria, visando satisfazer, seu desiderato, objetivando comportar adequadamente os residentes e seu aparato administrativo, conferindo maior comodidade aos servidores nele lotados e aos usuários dos serviços ali ofertado, efetivou pesquisa *in loco* ao escopo de encontrar imóveis que apresentassem as características adequadas para abrigar as instalações do ILPI-Dorvalino Monteiro de Godoi, por meio de comissão nomeada para esse fim, conforme Portaria nº. 062/2024/GABIN.

1.2.4. Nesta trilha, asseveramos que o imóvel ambicionado, efetivamente figurou como o único adequado, dentre os visitados a fim de atender as necessidades desta secretaria, sendo possível consignar os fatores preponderantes para sua escolha: I) espaço físico satisfatório; II) localização estratégica; III) condições estruturais mínimas.

1.2.4.1. Em relação ao item I, esclarecemos que o espaço físico mencionado, considerado satisfatório, compreende as dimensões necessárias para a instalação de todas as acomodações,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – SMAS

divisões administrativas, salas e aéreas de convivência integrantes da Instituição, comportando todos os seus residentes, equipamentos e servidores.

1.2.4.2. Quanto ao item II acima exposto, registramos que a localização geográfica do imóvel constituiu fator condicionante para tal locação, uma vez que o imóvel ambicionado é uma chácara e situa-se na zona rural, com clima bucólico e tranquilo, e ao mesmo tempo é próximo a zona urbana, propiciando acessibilidade privilegiada aos utentes e servidores.

1.2.4.3. Quanto ao fator III, esclarecemos que o imóvel ambicionado detém condições estruturais de receber os residentes/internos e todo aparato administrativo, apresentado dimensão e cômodos compatíveis com a acomodação de estrutura daquele porte. Desta feita, ratificamos que as condições do imóvel atendem em parte ao prescrito na legislação de regência, necessitando apenas de pequenos reparos/adequações, o que ficará a cargo do proprietário do imóvel objeto da locação.

1.2.5. Por todas as razões expostas, e de acordo com o Termo de Justificativa da Escolha do Imóvel, colacionado a este, se justifica a pretendida contratação.

2. ESTIMATIVA

2.1. 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.

3. ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS

Descrição/Serviço	Quantidade	Unidade
Locação de imóvel rural edificado “chácara”, situado na Fazenda São Tomé, Alexânia-Goiás, CEP 72930-000, conforme matrícula cartorária de nº. 26591, destinado a transferência e funcionamento da sede do Instituição de Longa Permanência Dorvalino Monteiro de Godoi.	08	Meses

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

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

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – SMAS

5.1. O imóvel a ser locado será o que detém características que tornem necessárias sua escolha, visando o que melhor se adeque na situação fática, como localização, espaço físico e condições estruturais.

6. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

6.1. Será exigido do Locador a apresentação dos seguintes documentos, no que couber, dentro do prazo de validade, sob pena de desclassificação:

6.1.1. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor e documento de identificação dos sócios, ou documentos pessoais no caso de pessoa física;

6.1.2. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

6.1.3. Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Federal, mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

6.1.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, relativa ao domicílio ou sede da empresa;

6.1.5. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, relativa ao domicílio ou sede da empresa;

6.1.6. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

6.1.7. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

6.1.8. Declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, assinada pelo representante legal da empresa.

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
FMAS	14.12.08.122.1408.2039.3.3.90.36	619	100	15



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – SMAS

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;
- 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. Arcar com os reparos necessários que venham a ser apontados no Laudo Técnico de Vistoria do imóvel 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 (no que couber), 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;
- 8.2.6. Encaminhar ao LOCADOR todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – SMAS

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 aluguéis 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.

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 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – SMAS

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. O contrato terá vigência a partir da sua assinatura até 31 de dezembro de 2024, admitidas prorrogações, em conformidade com a Lei Federal nº. 14.133/2021 e demais leis pertinentes a matéria.

12. GLOSA

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – SMAS

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.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – SMAS

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 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, 05 de abril de 2024.

KATIANE MEDEIROS SALGADO
Gestora do Fundo Municipal de Assistência Social
Matrícula nº 2271012021
Portaria nº 008/2021