



TERMO DE REFERÊNCIA

Requerimento Nº: 000057 / 2025 - 24/02/2025

Local/Setor: 00000034 - SECRETARIA MUN. DE ASS. SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

1. DO OBJETO

Constitui-se como objeto deste, a locação de imóvel urbano com raio de máximo 500 metros de distância da sede da Secretaria Municipal de Assistência Social e direitos Humanos e da unidade administrativa da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu/ES, tipo ponto comercial, com área mínima de 200 m², com estrutura contendo, no mínimo: 01 (uma) recepção, 01 (uma) sala de reunião, 01 (uma) cozinha e 02 (dois) banheiros localizados em Baixo Guandu/ES, para funcionamento e acomodação para a Casas dos Conselhos da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos de Baixo Guandu/ES, pelo período de 12 meses.

2. DA JUSTIFICATIVA

Considerando que a Administração Pública não disponibiliza de imóvel próprio para a instalação mencionada;

A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel para garantir eficiência das políticas públicas em Baixo Guandu e assegurar que a sociedade civil tenha o espaço necessário para exercer seu papel na fiscalização e na implementação de direitos e ações sociais.

3. DO DETALHAMENTO DO OBJETO

O valor estimado pela contratação é de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	UND.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
ÚNICO	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COM RAIOS DE MÁX 500 MT DE DISTANCIA DA SEDE DA SECRETARIA DE ASSISTENCIA SOCIAL, TIPO COMERCIAL com área mínima de 200 m ² , com estrutura adicional contendo, no mínimo: 01 (uma) recepção, 01 (uma) sala de reunião, 01 (uma) cozinha e 02 (dois) banheiros localizados em Baixo Guandu/ES, pelo período de 12 (doze) meses.	12	Meses	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00

4. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os Recursos para fazer face às despesas desta Contratação correrão por conta do Orçamento Municipal em vigor à saber:

2.168 - Implementação e Manutenção da Casa dos Conselhos

Elemento de despesa: 33903600000

Ficha: 188

Fonte de Recursos: 150000009999



TERMO DE REFERÊNCIA

5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

5.1. A contratação, objeto deste Termo de Referência, tem amparo legal 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.

5.2. Para que a contratação, objeto deste Termo de Referência, seja efetivada, devem ser observados os seguintes requisitos constantes no § 5º, do inciso V, do art. 74 da Lei nº 14.133/2021:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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.

6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Características mínimas do imóvel:

Tipo: Comercial

Estrutura adicional: 01 (uma) recepção, 01 (uma) sala de reunião, 01 (uma) cozinha e 02 (dois) banheiros localizados.

Localização: Município de Baixo Guandu/ES

6.2. Requisitos de habilitação:

Conforme art. 62 da Lei 14.133/2021, serão exigidos:

I - A inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II - A inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei, em caso de Pessoa Jurídica;

IV - A regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V - A regularidade perante a Justiça do Trabalho;

VI - O cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;

VII - O ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de



TERMO DE REFERÊNCIA

sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores.

6.3. O imóvel deverá atender as seguintes condições:

- I - Estar em bom estado de conservação;
- II - Possuir instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento;
- III - Oferecer segurança para guarda de materiais e equipamentos;
- IV - Ter boa iluminação e ventilação;
- V - Estar livre de quaisquer ônus no momento da locação;

7. DA FISCALIZAÇÃO

7.1. Os procedimentos de acompanhamento e fiscalização abrangem todas as rotinas necessárias à boa execução do objeto.

7.2. O Município de Baixo Guandu exercerá a fiscalização, de modo a assegurar o efetivo cumprimento da execução do escopo contratado.

7.3. O fiscal do contrato deverá promover o registro de todas as ocorrências relacionadas a entrega, determinando o que for necessário à regularização das falhas observadas, conforme as previsões deste termo.

7.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal deverão ser solicitadas a Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

7.5. A fiscalização será exercida no interesse exclusivo do Município de Baixo Guandu e não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada por qualquer irregularidade ou responsabilidade na entrega dos produtos.

7.6. Ao servidor designado para o acompanhamento e a fiscalização da presente aquisição de acordo com as regras e exigências deste termo, caberá ainda, a conferência das notas fiscais e a liberação das respectivas faturas para pagamento.

7.7. Fica designado como fiscal a servidora Tatiana Tápias.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

8.1. A contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Referência e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

8.2. Atender sempre que possível às exigências da Contratante inerentes ao objeto contratado;

8.3. Entregar o referido imóvel após a assinatura do contrato de locação;

8.4. Comunicar à Contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

8.5. Comunicar à Contratante toda e qualquer irregularidade ocorrida ou observada durante a entrega do



TERMO DE REFERÊNCIA

imóvel;

8.6. Cumprir as cláusulas contratuais e sempre que solicitado pelo responsável, deverá dirimir quaisquer esclarecimentos julgados necessários pela Contratante;

8.7. Efetuar a entrega do objeto em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes neste Termo de Referência;

8.8. Manter o imóvel segurado contra incêndio;

8.9. Apresentar comprovação de regularidade de débito de IPTU;

8.10. Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel (IPTU e Taxa de coleta de lixo), bem como se responsabilizar pelo pagamento dos demais tributos e encargos acessórios;

8.11. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto do Contrato;

8.12. Prestar todos os esclarecimentos solicitados pela Contratante, atendendo às reclamações formuladas, bem como permitir ampla e restrita fiscalização inerente ao objeto contratado;

8.13. Responder civil e penalmente por quaisquer danos ocasionados à Contratante e seu patrimônio e /ou terceiros, dolosa ou culposamente, em razão de ação ou de omissão da Contratada o de quem em seu nome agir;

8.14. Substituir, reparar ou corrigir, às suas expensas, no prazo de 15 (quinze) dias, as irregularidades apontadas pela Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana.

09. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

9.1. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de servidor especialmente designado, na forma prevista no art. 117, da Lei nº. 14.133/2021;

9.2. Aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias;

9.3. Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto do Contrato, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

9.4. Comunicar oficialmente à Contratada, quaisquer falhas verificadas no cumprimento do contrato;

9.5. Comunicar formalmente à Contratada, através de correspondências ou aditivos contratuais, sempre que houver alterações e informações que possam modificar itens do contrato originalmente pactuado;

9.6. Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e na forma estabelecidos neste Termo de Referência;

9.7. Exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pela Contratada;

9.8. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica;

9.9. Conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

9.10. A Contratante não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do Termo de Contrato, bem como por quaisquer danos causados a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

10. DA ENTREGA



TERMO DE REFERÊNCIA

10.1. A entrega do imóvel, objeto deste TR, deverá ocorrer em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes neste termo;

10.2. O prazo da entrega do imóvel será o mesmo da data de publicação do Contrato firmado com a Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos;

10.3. A entrega da chave do imóvel deverá ser realizada na sede da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos, localizada no seguinte endereço: Avenida 10 de Abril, s/n, Centro, Baixo Guandu/ES, salvo disposição em contrário.

11. DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento deverá ser efetuado à CONTRATADA, mensalmente, em até 30 (trinta) dias após apresentação do RECIBO, contendo o devido atesto do Gestor do Contrato e será efetuado pela Tesouraria do Município de Baixo Guandu - ES.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 Em caso de inexecução total ou parcial do contrato, a CONTRATADA será penalizada na forma prevista pelo art. 156 da Lei nº. 14.133/2021. O valor das multas corresponderá à gravidade da infração, até o máximo de 10% (dez por cento) do valor do empenho, em cada caso;

12.2. Ficam assegurados os direitos da Administração, em casos de inexecução do contrato, o disposto nos artigos 137 a 139 da Lei nº. 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

13 - DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. A execução do objeto em pauta ocorrerá em conformidade com as cláusulas do instrumento contratual que será formalizado à *posteriori*, pelo Setor de Contratos e Assessoria Jurídica, sendo observadas as especificidades apresentadas neste TR e os requisitos legais aplicáveis;

13.2. Fica eleito o foro da cidade de Baixo Guandu/ES para dirimir dúvidas, referentes à contratação.

Este Termo de Referência foi elaborado em estrita observância às disposições da Lei 14.133/2021, visando orientar a contratação da locação do imóvel para o Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos de Baixo Guandu/ES.

Assinatura da Secretaria Emitente

Gestor do Processo
Ciente da Responsabilidade em: ____/____/____

Fiscal do Contrato
Ciente da Responsabilidade em: ____/____/____