



## TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL, ART. 74, V, LEI 14.133/21

### 1. DO OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência visa a Contratação Direta, por Inexigibilidade de Licitação para Locação de 01 (um) imóvel para abrigar as instalações destinadas abrigar as instalações do Arquivo, atendendo as necessidades da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão de Barra do Corda — MA, localizado na Rua Antônio Buritirana, nº 330, bairro Altamira, no município de Barra do Corda-MA, conforme tabela, condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

### 2. ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DE CONSUMO

- 2.1. O custo estimado total da contratação é de R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais) conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unit.	R\$ Total
1	Locação de 01 (um) imóvel para abrigar as instalações destinadas abrigar as instalações do Arquivo, atendendo as necessidades da secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão de Barra do Corda — MA, localizado na Rua Antônio Buritirana, nº 330, bairro Altamira, no município de Barra do Corda-MA.	MÊS	12	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00
<b>Valor Total ANUAL</b>					<b>R\$ 24.000,00</b>

### 3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

- 3.1. O imóvel está situado em local de fácil acesso para os servidores responsáveis pela gestão e consulta de documentos, garantindo a eficiência no atendimento às demandas da administração pública.
- 3.2. O imóvel atende às exigências necessárias para a guarda segura e conservação dos documentos arquivísticos, apresentando espaço suficiente para o armazenamento adequado, boa ventilação, segurança estrutural e possibilidade de adaptações conforme as normas técnicas aplicáveis.
- 3.3. Após pesquisa de mercado realizada pela administração, constatou-se que não há outro imóvel disponível na região que atenda aos requisitos técnicos necessários para a finalidade proposta.
- 3.4. Soma-se a isso, o fato de a Administração não possuir imóvel vago e disponível que atenda ao objeto, e verificação após realização de avaliação do imóvel, que o preço está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município, fato este determinante para escolha do mesmo, conforme já detalhado no Documento de formalização da demanda.

### 4. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO

- 4.1. Independentemente do procedimento que antecede a contratação, cabe à Administração demonstrar a conformidade do preço ajustado com o valor praticado no mercado. Para tanto, foi auferido o valor a partir do laudo de avaliação do imóvel realizado pela Secretaria de Infraestrutura do Município.
- 4.2. Trata-se de uma condição indispensável para assegurar a adequação e a vantajosidade da contratação. Logo, o fato de a contratação decorrer de inexigibilidade de licitação não constitui razão para afastar esse dever.

- 4.3. Nessas situações, a justificativa do preço requer a demonstração de sua adequação levando em conta o valor definido na avaliação do imóvel realizada pelo setor responsável.
- 4.4. Com efeito, a justificativa do preço se deu através de laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado.

## 5. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. A presente contratação fundamenta-se no disposto no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, que regulamenta a Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
- 5.2. A locação de um imóvel para abrigar as instalações do Arquivo da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão de Barra do Corda se faz necessária para garantir um espaço adequado e seguro para a guarda de documentos e informações de extrema importância para a gestão do município. A escolha do imóvel localizado na Rua Antônio Buritirana, nº 330, bairro Altamira, em Barra do Corda, se justifica pela sua boa localização e facilidade de acesso dos servidores e agilizando os processos de arquivamento e consulta de documentos.
- 5.3. Além disso, a disponibilidade de um ambiente exclusivo para o arquivo contribui para a organização eficiente dos documentos, permitindo melhor controle e gerenciamento das informações públicas. Com isso, a secretaria poderá cumprir suas atribuições com maior eficiência, agilidade e transparência, atendendo às demandas internas e externas de forma mais satisfatória.
- 5.4. A contratação da locação através de um termo de referência possibilitará a formalização do processo de forma transparente e dentro das normas legais estabelecidas para a Administração Pública. Dessa forma, será garantida a lisura e a legalidade no procedimento de contratação, preservando os interesses da Prefeitura Municipal de Barra do Corda e da população que será beneficiada com a melhoria na gestão dos recursos públicos.
- 5.5. Assim, considerando a importância do arquivo como instrumento fundamental para a memória e a eficiência administrativa, a locação do imóvel para esse fim se mostra como uma medida essencial para o bom funcionamento da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão de Barra do Corda e para o atendimento das necessidades da gestão municipal.

## 6. DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ORGANIZAÇÃO

- 6.1. A presente aquisição está prevista no Plano de Contratações Anual referente ao exercício de 2025, sob o código 120.

## 7. DA VISTORIA

- 7.1. A vistoria no imóvel foi realizada por meio de relatório de avaliação realizado pela Secretaria de Infraestrutura da Prefeitura Municipal.

## 8. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

## 9. DA SUBCONTRATAÇÃO

- 9.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

## 10. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

- 10.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 meses contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 10.2. Havendo necessidade o contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento)



do valor inicial atualizado do contrato.

**11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E FORMA DE EXECUÇÃO**

- 11.1. Foi selecionado por meio da realização de procedimento de **CONTRATAÇÃO DIRETA**, na modalidade **INEXIGIBILIDADE**, com fundamento no art. 74, V da Lei Federal 14.133/2021.
- 11.2. O objeto será executado de forma contínua.

**12. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

- 12.1. 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.
- 12.2. 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.
- 12.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, conforme endereço eletrônico informado pela contratada na sua proposta comercial.
- 12.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 12.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.
- 12.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato: **VALÉRIA MELO ALVES ROCHA, portaria nº 128/2025**, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).
- 12.7. O gestor do contrato coordena a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.
- 12.8. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- 12.9. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- 12.10. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.
- 12.11. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.



- 12.12. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.
- 12.13. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

### 13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Prefeitura Municipal de Barra do Corda deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

#### DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

UNIDADE: 02 02 02 SEC. MUN. DE PLANEJAMENTO, ORÇ. E GESTÃO

CLASSIFICAÇÃO: 04 122 1001 2003 0000 MANUTENÇÃO E FUNC. DA SECRETARIA DE PLANEJ. ORÇAMENTO E GESTÃO

NATUREZA DA DESPESA: 3.3.90.36.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

### 14. DA FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

- 14.1. O CONTRATANTE(LOCATÁRIO) efetuará o pagamento deste contrato mensalmente, no prazo de até 30 (trinta) dias consecutivos, contados da data de apresentação da solicitação de pagamento, ficando para tanto ajustado o valor mensal reajustável de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), totalizando-se no valor global de R\$ 24.000,00(vinte e quatro mil reais) com base em preços praticados no mercado e Laudo de Avaliação, e, depois de ser devidamente atestada pelo setor competente de Fiscalização da PMBDC/MA, documentos esses que serão processados e pagos segundo a legislação vigente, nas condições dispostas no processo administrativo e neste termo, não permitido qualquer acréscimo além do que fora ali previsto, exceto quando por força de revisão devidamente justificada e comprovada.
- 14.2. Considerar-se-á como data do pagamento o dia da emissão da ordem bancária.
- 14.3. Havendo erro na documentação de pagamento ou que impeça a liquidação da despesa, a nota fiscal/fatura/recibo será devolvida à Contratada e o pagamento ficará pendente, até que a mesma providencie as medidas saneadoras.
- 14.4. O prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou reapresentação do documento, fato esse que não poderá acarretar qualquer ônus adicional para a Contratante.
- 14.5. Os pagamentos relativos ao futuro contrato só serão pagos em nome da Locadora, qualificada no preâmbulo do futuro Instrumento como Contratada, não sendo admitida a emissão de faturas/recibos em nome de terceiros.
- 14.6. Nenhum pagamento será efetuado à Contratada enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito de reajustamento de preços ou atualização monetária.
- 14.7. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
- 14.8. O pagamento será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.
- 14.9. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

- 14.10. Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros;
- 14.11. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, devendo obedecer a média dos principais índices de reajuste no Brasil, sendo eles, o índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, da Fundação Getúlio Vargas - FGV, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE e o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, e o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas - FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
- 14.12. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.
- 14.13. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

#### **DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (LOCATÁRIO)**

- 15.1. Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº 14.133/2021, são obrigações da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão de Barra do Corda-MA.
- 15.2. Efetuar o pagamento do aluguel do imóvel, no prazo estipulado neste termo de contrato;
- 15.3. Promover por meio de servidor (es) especialmente designado, o acompanhamento e a fiscalização do contrato, será designado o servidor VALÉRIA MELO ROCHA, portaria nº 128/2025-GAB, de 14 de fevereiro de 2025, representante para acompanhar e fiscalizar, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização.
- 15.4. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 15.5. Aplicar as penalidades por descumprimento do pactuado no presente contrato;
- 15.6. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo CONTRATADO, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;
- 15.7. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 15.8. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 15.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 15.10. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 15.11. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia e outros meios de comunicação, bem como do Imposto Predial Territorial Urbano-IPTU, decorrente da utilização do imóvel;

#### **16. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADORA)**

- 16.1. Manter durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Processo de contratação, realizado pela PMBDC/MA.
- 16.2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, no prazo determinado neste contrato, em estrita observância das especificações de sua proposta,
- 16.3. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do imóvel, de acordo com os artigos 12, 13, 18 e 26, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

- 16.4. O dever previsto no subitem anterior implica na obrigação de, a critério da Administração, substituir, reparar, corrigir, remover, ou reconstruir, às suas expensas, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, os bens com avarias ou defeitos;
  - 16.5. Atender prontamente a quaisquer exigências da Administração, inerentes ao objeto contratado;
  - 16.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
  - 16.7. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no Termo de Referência ou na minuta de contrato ou em legislação específica;
  - 16.8. 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;
  - 16.9. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
  - 16.10. Em tudo agir, segundo as diretrizes e legislação específica, cumprindo rigorosamente a legislação fiscal e trabalhista.
  - 16.11. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
  - 16.12. Auxiliar ao LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
  - 16.13. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU);
  - 16.14. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 17. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**
- 17.1. De acordo com a legislação, foi realizado previamente uma Avaliação do Imóvel para que chegasse ao valor normal e estabelecer os valores das locações, pela Administração, ficando fixado em R\$2.000,00(dois mil reais) mensais, conforme documento anexado aos autos.
- 18. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA**
- 18.1. A entrega do imóvel será feita imediatamente a partir da assinatura do contrato, depois de realizada a vistoria pelo fisco do contrato em conjunto com a locadora, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.
  - 18.2. A Secretaria Municipal de Planejamento, orçamento e Gestão, de Barra do Corda-MA reveste-se do direito de só aceitar o imóvel se estiver de acordo com as especificações e/ou exigências descritas no processo administrativo, depois de ter sido considerado em perfeito estado e ordem pelo setor de fiscalização da PMBDC/MA, além do que o objeto contratado deve apresentar claras condições de aceitabilidade, devendo ser rejeitado, no todo ou em parte, caso apresente incompatibilidades técnicas aparente ou não ou mesmo imperfeições, desde que comprovadas por laudos emitidos pela equipe ou pessoa designada para fiscalização, cabendo ao contratado, substituição de todo objeto condenado e imediata reposição, atribuindo-lhes todos os ônus decorrentes da rejeição.
- 19. FORMALIZAÇÃO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO E VIGÊNCIA**
- 19.1. Poderá ser lavrado instrumento contratual que será de 12 (doze) meses, a partir de sua assinatura, nos termos da Lei Federal 14.133/2021.
  - 19.2. Para elaboração deste termo de referência, foram observados às seguintes normas de regência:
  - 19.3. Lei Federal nº 14.133/2021: Institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
  - 19.4. Lei Federal nº 12.846/2013: Dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências;
  - 19.5. Decreto Municipal n 138/2023, de 29 de dezembro de 2023;

- 19.6. Decreto Municipal nº 140/2023, de 29 de dezembro de 2023;
- 19.7. Decreto Municipal n 141/2023, de 29 de dezembro de 2023;
- 19.8. Demais legislações correlatas, aplicando-se subsidiariamente, no que couber.



## 20. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 20.1. Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.
- 20.2. Os locadores autorizam os locatários a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.
- 20.3. O imóvel não possui rede de abastecimento de água.
- 20.4. Dúvidas na interpretação deste Termo de Referência poderão ser esclarecidas e suprimidas pela SEPLAN.
- 20.5. A recusa injustificada do contratado em assinar o contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o às penalidades legalmente estabelecidas.

Barra do Corda - MA, 27 de Março de 2025.

\_\_\_\_\_  
Maria Edilma Ferreira Miranda  
Secretária municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão  
Portaria nº 08/2025-GAB