



## TERMO DE REFERÊNCIA

FORNECEDOR EXCLUSIVO, 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 localizado na zona urbana, Vila Canadá, lote nº 23 da quadra nº 39 setor 2-B do loteamento Urbano da CIRA, a fim de abrigar as instalações da Residência inclusiva, 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\$17.040,00 (dezesete mil e quarenta reais) conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

| ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO  |   |         |        |              |                      |
|---|---|---------|--------|--------------|----------------------|
| Item  | Descrição   | Unidade | Quant. | R\$ Unit.    | R\$ Total            |
| 1   | 1 - Localização de 01(um) imóvel localizado na zona urbana, Vila Canadá lote nº 23 quadra nº 39 setor 2-B do loteamento Urbano CIRA | mês     | 12     | R\$ 1.420,00 | R\$ 17.040,00        |
| <b>QUANTIDADES POR ÓRGÃO PARTICIPANTE</b>   |   |         |        |              |                      |
| Secretaria Municipal de Assistência Social   Quantidade: 12   Valor Total R\$ 17.040,00 |   |         |        |              |                      |
| <b>Valor Total</b>  |   |         |        |              | <b>R\$ 17.040,00</b> |

### 3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

- 3.1. A contratação do imóvel se justifica pela necessidade de um imóvel localizado em área estratégica, a fim de facilitar a acessibilidade dos usuários assistidos pela Residência Inclusiva.
- 3.2. A escolha deste imóvel específico atende aos critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Assistência Social, uma vez que o mesmo está situado em uma localização estratégica, de fácil acesso para os usuários e fora o único imóvel que atende às características para a instalação e bom andamento dos serviços à população. Além disso o espaço oferece as dimensões adequadas e infraestrutura necessária para comportar as atividades desenvolvidas pela Residência Inclusiva.
- 3.3. Soma-se a isso, o fato de a Administração não possuir imóvel vago e disponível que atenda ao objeto, comprovado através de declaração de inexistência de imóvel, 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 ETP.

### 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, deverá aferir o valor a partir do laudo de avaliação do imóvel a ser realizado pelo setor responsável 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 dará 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 do imóvel localizado na zona urbana, Vila Canadá, lote nº 23 da quadra nº 39 setor 2-B do loteamento Urbano da CIRA para abrigar as instalações da Residência Inclusiva se justifica pela necessidade de garantir um espaço adequado e seguro para acolher pessoas em situação de vulnerabilidade. A escolha desse local específico levou em consideração sua acessibilidade, infraestrutura e proximidade com serviços essenciais, contribuindo para a promoção da inclusão social e o fortalecimento das redes de proteção.

O imóvel selecionado fora o único encontrado com as especificações necessárias para funcionamento do equipamento, assegurando também um local adequado por se tratar de um órgão que acolhe pessoas em situação de vulnerabilidade social, econômica e emocional.

A Residência Inclusiva é um serviço que visa proporcionar moradia e assistência integral a pessoas com deficiência ou em situação de dependência, garantindo seus direitos e promovendo sua autonomia e dignidade. Nesse sentido, a utilização deste imóvel como sede desse importante serviço público irá atender às demandas da comunidade local e contribuir positivamente para a qualidade de vida dessas pessoas beneficiadas.

A parceria entre a Secretaria Municipal de Assistência Social e a Prefeitura Municipal de Barra do Corda evidencia o compromisso da gestão municipal em garantir políticas públicas inclusivas e de qualidade. A locação deste imóvel se apresenta como uma medida estratégica para ampliar e fortalecer os serviços oferecidos no âmbito da assistência social, demonstrando a responsabilidade e a sensibilidade da administração pública frente às necessidades da população.

Por meio do presente termo de referência, busca-se estabelecer as condições necessárias para a locação do imóvel, assegurando a transparência, a lisura e a eficiência na contratação dos serviços. A definição precisa dos requisitos técnicos, dos prazos e das obrigações das partes envolvidas visa garantir a correta execução do contrato e o cumprimento dos objetivos estabelecidos, prezando sempre pela qualidade e eficácia na prestação do serviço público.

Assim, diante da relevância e do impacto social do projeto de implantação da Residência Inclusiva, a locação do imóvel mencionado se mostra como uma iniciativa fundamental para a concretização dessa política pública, promovendo a inclusão social, o acolhimento e o respeito à diversidade, valores essenciais para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária.

**6. DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ORGANIZAÇÃO**

- 6.1. A Prefeitura Municipal de Barra do Corda optou pela não elaboração do Plano Anual de Contratações, por essa razão a presente demanda não possui alinhamento com o planejamento da organização.

**7. DA VISTORIA**

- 7.1. A vistoria no imóvel será realizada por meio de relatório de avaliação a ser realizado pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

**8. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO CORDA-MA



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 do início da vigência que consta descrita no instrumento contratual, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

10.2. O instrumento contratual oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

### 11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE EXECUÇÃO

#### Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

11.1. O fornecedor será 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.

#### Forma de execução

11.2. O objeto será executado de forma contínua.

### 12. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

#### 12.1. Para Pessoa Física:

- 12.1.1. 12.1.1. Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis;
- 12.1.2. 12.1.2. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união do LOCADOR/PROPRIETÁRIO;
- 12.1.2. 12.1.3. Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF);
- 12.1.3. 12.1.4. Comprovante de residência;
- 12.1.4. 12.1.5. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- 12.1.5. 12.1.6. Certidão negativa de Execução Patrimonial;
- 12.1.6. 12.1.7. Certidão negativa de débito da empresa de fornecimento de energia elétrica;
- 12.1.8. 12.1.8. Certidão negativa de débitos da empresa de fornecimento de água (caso tenha);
- 12.1.9. 12.1.9. Laudo técnico de vistoria e avaliação (assinada pelo engenheiro e número de registro - CREA; fotos do imóvel);
- 12.1.7. 12.1.10. Proposta de Aluguel.

### 13. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 13.1. 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.
- 13.2. 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.
- 13.3. 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.
- 13.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 13.5. 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 conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO CORDA-MA



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.

### Fiscalização

- 13.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(a) fiscal do contrato, BRENDA ALICE LIMA FERREIRA, portaria nº 381/2021, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

### Fiscalização Técnica

- 13.7. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração
- 13.7.1. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (art. 117, §1º da Lei nº 14.133, de 2021).
- 13.7.2. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
- 13.7.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.
- 13.7.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
- 13.7.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

### Fiscalização Administrativa

- 13.8. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
- 13.8.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

### Gestor do Contrato

- 13.9. O gestor do contrato coordenará 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.
- 13.10. 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.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO CORDA-MA



- 13.11. 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.
- 13.12. 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.
- 13.13. 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.
- 13.14. 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.
- 13.15. 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.

### 14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 14.1. 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: 06 Secretaria Municipal de Assistência Social

CLASSIFICAÇÃO: 08.244.1005.2021.0000 MANUTENÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

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

UNIDADE: 19 Fundo Municipal de Assistência Social

CLASSIFICAÇÃO: 08.244.1018.2105.0000 MANUTENÇÃO E FUNC. DO FUNDO MUNIC. DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - FMAS

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

- 14.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

### 15. DOS CRITÉRIOS PARA PAGAMENTO

- 15.1. O pagamento relativo ao aluguel será realizado mensalmente na conta informada pelo LOCADOR/PROPRIETÁRIO.
- 15.2. Vencido o mês relativo ao aluguel, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma da seção anterior, prorrogáveis por igual período.
- 15.3. Deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação das certidões de regularidade junto à Receita Federal do Brasil/Previdência, Trabalhistas, FGTS, Estado (dívida ativa e tributos), Município (dívida ativa e tributos), nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 15.4. Constatando-se situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.
- 15.5. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
BARRA DO CORDA-MA**



- 15.6. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.
- 15.7. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação fiscal.
- 15.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, conforme item anterior.
- 15.9. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 15.10. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 15.11. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
  - 15.11.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

Barra do Corda - MA, 16 de Julho de 2024

**ANTONIA MARIA PEREIRA DA COSTA**  
Secretária Municipal de Assistência Social  
Portaria nº 186/2023