



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Locação de 01 (um) imóvel situado na Rua Esperidião Noronha nº 1.334, para atender as necessidades da Secretaria de Cultura, deste Município.

1.2. Prazo contratual: (12) Doze meses.

1.3. Considerando a definição constante no artigo 6º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021, o objeto pretendido enquadra-se como serviço comum.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Qual foi a demanda? Locação de 01 (um) imóvel.

2.2. Demonstração da previsão no PCA: Sim. Está sob número 1586, com identificador da Futura Contratação: 983157-32/2025.

2.3. Houve ETP? *Sim.*

3. DAS OBRIGAÇÕES

3.1. DA CONTRATADA

3.1.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no contrato, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

3.1.2. Efetuar a entrega do objeto em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes no Termo de Referência e seus anexos;

3.1.3. Responsabilizar-se, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, pelos danos causados diretamente ao Município ou a terceiros, decorrentes de ação ou omissão dolosa ou culposa, não excluindo ou reduzindo tal responsabilidade a fiscalização realizada pelo Município;

3.1.4. Manter-se durante toda a execução do contrato em compatibilidade com as obrigações assumidas, e as condições de HABILITAÇÃO exigidas por lei;

3.1.5. Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente ao Município ou a terceiros decorrentes de sua culpa ou dolo na execução da prestação de serviço, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Município;

3.1.6. Comunicar à administração, de imediato, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique com ou no imóvel;

3.1.7. Prestar todos os esclarecimento ou informações solicitadas pelo MUNICÍPIO, seus prepostos, sobre o objeto;



- 3.1.8. Entregar ao MUNICÍPIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- 3.1.9. Garantir ao Município, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 3.1.10. Manter, durante o período da locação, a forma e a destinação do imóvel;
- 3.1.11. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.12. Pagar todas as obrigações de natureza fiscal, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 3.1.13. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout as necessidades de ambiente e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;
- 3.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista), bem como as condições para contratar administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- 3.1.15. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive apresentação da documentação correspondente;
- 3.1.16. Providenciar a imediata correção das deficiências e/ou irregularidades apontadas pela CONTRATANTE, bem como refazer, sem ônus adicionais, o(s) Serviço(s) cujos padrões de qualidade, segurança e finalidade não se prestem ao seu fim específico.

3.2. DA CONTRATANTE

- 3.2.1. São obrigações da Contratante:
- 3.2.2. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no contrato e seus anexos;
- 3.2.3. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.2.4. Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- 3.2.5. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão/servidor especialmente designado; e
- 3.2.6. Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos no contrato e seus anexos;
- 3.2.7. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de



Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. Foi demonstrado em sede de ETP, que a única solução apontada seria a locação de 01 (um) imóvel.

A contratação visa atender às necessidades desta municipalidade quanto à disponibilização de espaço físico para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Cultura.

4. CRITÉRIOS DE REAJUSTE

4.1. Os preços são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

12.2. Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da contratada, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o índice IPCA-E e exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

12.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

12.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica a CONTRATADA obrigada a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

12.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

12.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.



12.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

12.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Foram estabelecidos critérios sustentáveis na contratação? *Não há impactos ambientais na contratação.*

4.2. Será admitida subcontratação? *Não*

4.3. Será exigido garantia? *Não*

4.4. Há a necessidade de vistoria? *Sim*

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Será realizado por inexigibilidade de licitação.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

a) O contrato deverá ser executado **fielmente pelas partes**, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

b) 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.

c) O órgão ou entidade poderá convocar representante do Prestador de Serviços para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Caberá ao gestor do Contrato:

- coordenar as atividades relacionadas à fiscalização;
- acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato das ocorrências relacionadas à execução do contrato;
- acompanhar a manutenção das condições de habilitação do contratado, para fins de empenho de despesa e de pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais;

Caberá ao fiscal do contrato:

- prestar apoio técnico e operacional ao gestor do contrato;



- verificar a manutenção das condições de habilitação da contratada, com a solicitação dos documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário;
- examinar a regularidade no recolhimento das contribuições fiscais, trabalhistas e previdenciárias;
- atuar tempestivamente na solução de eventuais problemas relacionados ao descumprimento das obrigações contratuais e reportar ao gestor do contrato;

7. PAGAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Liquidação

Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

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;

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.

O fiscal do contrato deverá apresentar junto a documentação para liquidação o registro próprio de fiscalização e quando necessário deverá apresentar as evidências pertinentes.

Prazo de pagamento

O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.

No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice *INPC* de correção monetária.

Forma de pagamento

O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.



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.

O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção dar-se-á através de contratação direta, sendo ela por inexigibilidade de licitação, por se tratar de locação de imóvel, com valor de contratação de acordo com o art. 74, V, da Lei n. 14.133/21.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de, aproximadamente, R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais), considerando-se os preços praticados no mercado e a previsão orçamentária.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- UO: 02.24 – Secretaria da Cultura
- Classe/Grupo: 721 – Serviços Imobiliários Relativos a Locação ou Arrendamento.
- Ação: 13.122.0004.2190 – Manutenção Secretaria da Cultura.
- Classificação de Despesa: 3390.36.14 – Locação de imóveis
- 3390.36.00- Outros serviços de Terceiros- Pessoa Física.
- Fonte de Recursos: 1500000

Itabaiana/SE, em 16 de dezembro de 2024.



Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

José Carlos de Santana
JOSÉ CARLOS DE SANTANA
Responsável pela Elaboração