



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO: Locação de um imóvel na Rua Marcílio Dias, Nº 0, Country Club, CF, Juazeiro/BA para funcionamento da sede do Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território do Sertão do São Francisco – CONSTESF

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	UN.	QTD.	PREÇO UNITÁRIO MENSAL	PREÇO GLOBAL TOTAL
1	Locação de um imóvel na Rua Marcílio Dias, Nº0, Country Club, CF, Juazeiro/BA para funcionamento da sede do Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território do Sertão do São Francisco – CONSTESF	Ano	5 anos	R\$ 4.000,00	R\$ 240.000,00

1.2. O valor mensal da contratação é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

1.3. O valor total da contratação é de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

1.4. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo.

1.5. O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista que visa atender à necessidade de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando o funcionamento das atividades finalísticas, de modo que sua interrupção poderia comprometer a prestação de um serviço público.

2. JUSTIFICATIVA:

2.1. Justifica-se a utilização de inexigibilidade de licitação, em prejuízo da elaboração de procedimento licitatório, visto que se enquadra nos parâmetros permitidos pelo inciso V do art. 74 da Lei 14.133/2021.

A presente justificativa técnica tem por finalidade embasar a contratação, por meio de inexigibilidade de licitação, do aluguel de do imóvel situado no endereço Rua Marcílio Dias, Nº0, Country Club, CF, Juazeiro/BA, CEP: 48902-245, pertencente ao proprietário e integrado fisicamente, totalizando seiscentos e vinte um (621 m), metros de terreno e trezentos e vinte oito e treze metros (328,13m) de área construída destinados ao funcionamento da sede do Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território do Sertão do São Francisco – CONSTESF.

A escolha desse imóvel se deu após criteriosa busca realizada, mediante a uma avaliação formal junto ao engenheiro do consórcio, com o objetivo de identificar propriedades que atendessem às necessidades estruturais do Consórcio. Como resultado desse levantamento, foi identificado o imóvel, que atendem plenamente às exigências estabelecidas.



O imóvel apresenta características essenciais para a execução das atividades, possuindo, em sua totalidade, quatro quartos, três banheiros internos, dois corredores de acesso lateral, cozinha com copa embutida, um depósito, um banheiro externo, uma suíte, garagem para quatro veículos, além de uma área externa que será utilizado como área para reuniões. Destaca-se que esse terreno dispõe de entrada independente, além de acesso interno, permitindo maior segurança e organização no deslocamento dos funcionários.

Dessa forma, com fundamento no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para a contratação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, quando suas características de instalação e localização condicionarem sua escolha, justifica-se a presente contratação, uma vez que não há, dentro do perímetro viável para a instalação da sede do Consórcio, outro conjunto de imóvel disponível que reúna as mesmas condições estruturais necessárias ao seu pleno funcionamento.

Portanto, diante da ausência de alternativas viáveis e da necessidade de garantir um espaço adequado e seguro para o atendimento, a locação do referido imóvel se mostra indispensável, sendo inviável a realização de um procedimento competitivo.

2.2. Objetivo da Contratação e da Escolha do Imóvel:

A contratação desse imóvel faz-se necessária ao Constesf para que sejam atendidas as demandas, assim mantendo o seu pleno funcionamento.

Sendo assim, foi solicitado junto ao engenheiro do consórcio a busca no setor público e privado por imóveis que atendessem a necessidade. (Documento em anexo).

A busca efetuada demonstrou que não foi encontrado no setor público nenhum imóvel que atendesse as necessidades. O imóvel localizado, por meio de busca atende as necessidades, tanto no tamanho solicitado, quanto em número de quartos e toda infraestrutura capaz de comportar o Consórcio.

2.3. Dos requisitos mínimos escolhidos:

Os requisitos mínimos escolhidos levam em conta, e o crescimento previsto para o ano de 2025, e todas as necessidades inclusas, conforme demonstra o Laudo de Vistoria Técnica, efetuado pelo profissional ANTONIO MARCOS SANTOS MARTINS, CREA/BA: 1003918, **(EM ANEXO)**.

2.4. Da Quantidade Demandada (prazo de locação)

O prazo de locação deste imóvel será de 5 (cinco) anos, podendo ser renovado após o término desse período.

2.5. Do Preço (com base na avaliação do imóvel)

O valor mensal da locação do imóvel é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

3. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO



Por se tratar de imóvel essencial, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto 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.”

Para configurar a inexigibilidade é indispensável:

- a) avaliação prévia do bem;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos – foi verificado pela Administração;

4. DO CUSTO ESTIMADO E AVALIAÇÃO PREVIA DO BEM:

Com base no Laudo de Avaliação, o valor estimado da locação para um período de 05 (cinco) anos, será de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel tomará como parâmetro o Laudo de Avaliação a ser expedido por profissional com competência para tal, o qual leva em consideração o preço de mercado.

5. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no município imóveis com disponibilidade para acomodar o Consórcio de Desenvolvimento Sustentável do Território do Sertão do São Francisco – CONSTESF, conforme documentação em anexo.

Por outro lado, o Consórcio não dispõe de prédio próprio.

6. DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar é de fácil acesso aos funcionários e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização quanto pela utilização, que atende as finalidades precípuas da contratação pretendida.

O dito imóvel possui uma área de 328,13 m de área construída, e atendem as necessidades descritas em justificativa.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

8.1. A partir da assinatura do contrato e **TERMO DE ENTREGA DAS CHAVES** a ser realizado pela diretoria executiva, se dará a contagem dos dias para pagamento.

9. DOS PRAZOS CONTRATUAIS:

9.1. O prazo de vigência da contratação será de 05 (cinco) anos contados da data de assinatura do contrato.

9.2. O contrato poderá ser prorrogado, conforme artigo 107 da Lei 14.133/2021.

9.3. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, conforme Art. 95 da Lei nº 14.133/2021.

10. REGIME DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

10.1. A prestação de serviços será realizada de forma PARCELADA, pelo período de 05 (cinco) anos a contar da data de assinatura do contrato.

11. CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO:

11.1. O imóvel situa-se na Rua Marcílio Dias, Nº0, Country Club, CF, Juazeiro/BA, CEP: 48902-245.

11.2. O **prazo de entrega das chaves** não poderá ser superior a **5 (cinco) dias consecutivos**, contados após a data de recebimento da nota de empenho, que será emitida após a data de publicação da súmula do contrato na imprensa oficial, podendo ser enviada por correio eletrônico (e-mail).

11.3. Os serviços serão recebidos provisória e definitivamente, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

11.4. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

12. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

O CONSTESF tem passado por um crescimento expressivo no último ano, com mais funcionários, novas atividades e a adoção de tecnologias inovadoras. No entanto, o imóvel atual já não consegue mais atender às novas necessidades de espaço, o que acaba prejudicando a produtividade, a eficiência e a qualidade dos serviços prestados.

Por isso, é fundamental que o Consórcio encontre um imóvel maior, capaz de suportar esse crescimento e facilitar a expansão das atividades. Um espaço adequado garantirá um ambiente de trabalho mais confortável, com espaço suficiente para os funcionários, equipamentos e materiais essenciais.

O novo imóvel, com 666,21m de terreno e 328,13m de área construída, oferecerá um ambiente mais amplo e funcional. Isso vai ajudar na organização das tarefas, na comunicação entre os setores e na melhor utilização dos recursos disponíveis. Com essa mudança, esperamos aumentar a eficiência, a produtividade e melhorar ainda mais a qualidade dos nossos serviços, o que trará mais satisfação, e fortalecerá ainda mais o Consórcio.

Com fundamento no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para a contratação de imóvel quando suas características de instalação e localização condicionarem sua escolha, evidencia-se que a realização de um procedimento competitivo seria



inviável, uma vez que não há outro imóvel na região que atenda aos requisitos exigidos para o adequado funcionamento da unidade escolar.

13. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel.

Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da cidade disponível que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do Consórcio.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias entre outros.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

O ciclo de vida do objeto será de cinco anos, conforme descrito neste termo de referência.

14. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

14.1. A contratação se dará por inexigibilidade por se tratar da locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, de acordo os termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133 de 1º de abril de 2021.

A contratação desde imóvel faz-se necessária ao Contesf para que sejam atendidas as demandas, assim mantendo o pleno funcionamento da sede.

14.2. Documentação em anexo:

- a) Regularidade fiscal e trabalhista;
- b) Laudo de avaliação e vistoria técnica emitida por profissional habilitado;
- c) Avaliação prévia do bem e do seu estado de conservação.
- d) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.
- e) Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidencie a correspondência entre os fatores determinantes da inexigibilidade (características físicas, funcionais e localização) e a necessidade administrativa a ser satisfeita.
- f) Certidão de matrícula do imóvel atualizada, com registro em nome do(a) proprietário (a) do imóvel a ser locado.

Para a contratação necessária a, foi verificado o atendimento às condicionantes para elaboração do processo de inexigibilidade, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar.

Endereço do imóvel : Rua Marcílio Dias, Nº 0, Country Club, CF, Juazeiro/BA, CEP: 48902-245.



14.3. Fica acordado que caso haja ampliação da área locada, o Locador encaminhará ao Constesf a solicitação de revisão do valor mensal do aluguel, que por sua vez encaminhará a solicitação, para emissão de novo Laudo de Avaliações, incluindo a área que está sendo acrescida no contrato de locação.

15. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO APRESENTADOS:

15.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA:

I – Identidade do proprietário do imóvel;

II - A inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF);

III – Certidão matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o imóvel registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

15.2. HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

I - Prova de regularidade com a Fazenda Nacional, relativos aos Tributos federais, inclusive contribuições previdenciárias, tanto no âmbito Federal quanto no âmbito da procuradoria da Fazenda Nacional (Certidão Unificada, conforme portaria MF 358, de 05 de setembro de 2014, alterada pela Portaria MF nº 443, de 17 de outubro de 2014).

III - Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Fazenda Municipal do domicílio ou sede da interessada.

IV - Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS: Certidão de Regularidade de Situação - CRF, emitida pela Caixa Econômica Federal;

V - Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão 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;

16. GARANTIA DE EXECUÇÃO OU DE PROPOSTA:

Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21.

17. PROCEDIMENTOS PARA ASSINATURA DO CONTRATO:

17.1. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:



a) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria - Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);

b) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portalttransparencia.gov.br/sancoes/cnep>)

17.2. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa fornecedora e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

17.3. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

17.4. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

17.5. O fornecedor será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

17.6. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do fornecedor será verificada nos documentos por ele abrangidos.

17.7. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

17.8. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

18. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f”, da Lei nº 14.133/21)

18.1. 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

18.2. 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

18.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

18.4. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).



18.5. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

18.6. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

18.7. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

18.8. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

18.9. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

18.10. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

18.11. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §1º).

18.12. Serão exigidos para fins de pagamento:

- a) Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União
- b) Certidão Negativa de Tributos Estaduais (CND), do Estado sede da contratada;
- c) Certidão Negativa de Tributos Municipais (CND), da sede da contratada;
- d) Certificado de Regularidade do FGTS (CRF)
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

19. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

19.1. PAGAMENTO:

19.1.1. O pagamento será realizado mensalmente após as liquidações dos empenhos realizados para tal fim. O pagamento será realizado no dia 01 de cada mês.

a) A liquidação da despesa deverá ocorrer em até 05 (dias) úteis, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, após o efetivo fornecimento ou serviço;

b) O pagamento deverá ocorrer em até 30 (trinta) a contar da liquidação da despesa.

19.1.1.1. O prazo de que trata a alínea “a” poderá ser excepcionalmente prorrogado, justificadamente, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

19.1.2. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de atualização financeira devida pela CONTRATANTE, entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo adimplemento da parcela, terá a aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

EM = Encargos moratórios;

N= Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de atualização financeira = 0,0001646, assim apurado:

$$I = \frac{(TX/100)}{365} \quad I = \frac{(6/100)}{365} \quad I = 0,0001646$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

19.1.3. A CONTRATADA deverá apresentar a Secretaria da Fazenda, para fins de pagamento, os seguintes documentos atualizados:

Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União

Certidão Negativa de Tributos Estaduais (CND), do Estado sede da contratada;

Certidão Negativa de Tributos Municipais (CND), da sede da contratada;

Certificado de Regularidade do FGTS (CRF)

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

19.1.4. O pagamento será efetuado mediante crédito aberto em conta corrente em nome da contratada.

19.2. CRITÉRIOS DE REAJUSTE/REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO:

19.2.1. Os preços poderão ser reajustados, desde que observado o interregno mínimo de 01 (um) ano contado da data de consolidação do orçamento estimado ou da data de alteração do preço da ata de registro de preços com reflexo no contrato, nos seguintes moldes:

I - Calcula-se pelo IGPM – Índice Geral de Preços de Mercado para custos a serem aplicados aos insumos e serviços, materiais e equipamentos pela variação relativa ao período de um ano;

II - Na ausência dos índices específicos ou setoriais previstos nos incisos anteriores, adotar-se-á o índice geral de preços mais vantajoso para o Município, calculado por instituição oficial que retrate a variação do poder aquisitivo da moeda.



§ 1º O registro do reajustamento de preços será formalizado por simples apostila.

§ 2º Se, juntamente ao reajuste, houver a necessidade de prorrogação de prazo ou a realização de alguma alteração contratual, será possível formalizá-lo no mesmo termo aditivo.

20. SUBCONTRATAÇÃO:

20.1. Não será permitida subcontratação do objeto.

20. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIO:

20.1. O Locatário obriga-se a:

20.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

20.1.2. 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;

20.1.3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

20.1.4. Comunicar à Locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

20.1.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da Locadora, sendo assegurado ao Locatário o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n.º 8.245, de 1991;

20.1.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

20.1.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora;

20.1.8. Entregar imediatamente à Locadora 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;

20.1.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica e água;

20.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pela Locadora 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;

20.1.11. A sublocação, cedência ou empréstimo do imóvel locado só será aceita, mediante concordância do Locatário;



- 20.1.12. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel;
- 20.1.13. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o Termo de Referência e seus anexos;
- 20.1.14. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado;
- 20.1.15. Efetuar o pagamento ao Contratado do valor correspondente ao objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato;
- 20.1.16. Aplicar ao Contratado sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do Contrato;
- 20.1.17. Cientificar a Procuradoria Geral do Município para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Contratado;
- 20.1.18. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.
- 20.1.19. Concluída a instrução do requerimento, a Administração terá o prazo de 30 (trinta) dias para decidir, admitida a prorrogação motivada por igual período.
- 20.1.20. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

21. OBRIGAÇÕES DA LOCADOR

21.1. A Locadora obriga-se a:

- 21.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 21.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- 21.1.3. A Locadora será notificada pelo LOCATÁRIO para a realização das obras consideradas necessárias e úteis, no prazo estabelecido entre as partes. Caso a Locadora não realize as reformas no prazo estabelecido entre as partes, poderá o LOCATÁRIO realizá-las com ressarcimento do valor ou abatimento do valor do aluguel;
- 21.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 21.1.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

21.1.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

21.1.7. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

21.1.8. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

21.1.9. Pagar as despesas extraordinárias referente ao imóvel, entendidas como aquelas que não se referiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício, como por exemplo: reparos no telhado, infiltração ou a substituição dos sistemas elétricos e hidráulicos danificados, etc;

21.1.10. Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

21.1.11. O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste termo de referência e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

21.1.12. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos;

21.1.3. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação, ou para qualificação, na contratação direta;

22. DA FISCALIZAÇÃO:

22.1- O objeto contratado será fiscalizado por servidor designado formalmente que supervisionará o serviço nas condições exigidas, e atestando no verso da nota fiscal no ato do recebimento.

22.2- O fiscal supracitado registrará todas as ocorrências durante a execução do objeto, se estão em conformidades com as especificações exigidas neste termo de referência, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

22.2.1– À Fiscalização compete, entre outras atribuições:

I – Solicitar a **CONTRATADA** e seus prepostos, ou obter da Administração, tempestivamente, todas as providências necessárias ao bom andamento deste certame e anexar aos autos do processo correspondente, cópia dos documentos escritos que comprovem essas solicitações de providências;



II – acompanhar a entrega e atestar seu recebimento definitivo;

III – encaminhar ao Setor Financeiro da Secretaria os documentos que relacionem as importâncias relativas e multas aplicadas à **CONTRATADA**, bem como os referentes a pagamento.

22.3 – A fiscalização de que trata esta Cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da **CONTRATADA**, até mesmo perante terceiro, por qualquer irregularidade, inclusive resultante de imperfeições técnicas, emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade do **CONTRATANTE** ou de seus agentes e prepostos (Art. 70 da Lei 8.666/93, com suas alterações).

22.4. Dados do fiscal e do gestor do contrato:

FISCAL DO CONTRATO:

NOME: SANDRA MARA BRITO DOS SANTOS

CPF: 707.641.585-20

GESTOR DO CONTRATO:

NOME: ERIKA BEZERRA MORAIS DE ALMEIDA

CPF: 036.214.094-40

23. SANÇÕES:

As sanções serão aplicadas quando do descumprimento de obrigações, conforme artigo 129 e seguintes do Decreto nº 007 de 05 de dezembro de 2023, disponível em: www.impublicacoes.org/constesf.

24. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE:

24.1. – O Consórcio adota os critérios de sustentabilidade para este objeto.

25. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Órgão: CONSTESF

Projeto Atividade: 2001

Elemento: 3.3.90.36

Fonte: 1500

26. PRINCÍPIO DO PARCELAMENTO OU NÃO:

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

27. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR MEDIANTE O USO DO SISTEMA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

27.1. Trata-se de locação de imóvel a ser contratado diretamente, por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021.



28. CRITÉRIOS DE REMUNERAÇÃO VARIADA:

Não haverá critérios de remuneração variada na contratação.

29. ALOCAÇÃO DE RISCOS:

Mapa de risco em Anexo.

30. DECLARAÇÃO:

A contratação está prevista no Plano Anual de Contratações de 2025.

ORÇAMENTÁRIO: CERTIFICO A EXISTENCIA DE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA COBERTURA DESTA DESPESA: Responsável: _____ em ____/____/2025	FINANCEIRO: CERTIFICO A EXISTENCIA DE RECURSO FINANCEIRO PARA REALIZAÇÃO DESTA DESPESA: Responsável: _____ em ____/____/2025
--	--

Juazeiro – BA, 28 de maio de 2025.

ERIKA BEZERRA MORAIS DE ALMEIDA
SECRETARIA EXECUTIVA – CONSTESF

MARCOS CARVALHO PALMEIRA
PRESIDENTE - CONSTESF