



TERMO DE REFERÊNCIA /2024

1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objeto a contratação de locação de imóvel comercial, situado na Rua Clores Miranda, nº 58, centro, Bacabal-MA, com área construída de aproximadamente 70 metros de largura, 30 metros de extensão, no centro da cidade, garagem para 3 carros, com placa solar, acessibilidade, área para espaço TECH, casa nova sem necessidade de reforma, para funcionamento da Inspeção do CREA-MA, no município de Bacabal-MA.

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1. Entende-se necessária a contratação de imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

Item Especificação Uni Quantidade Valor mensal Valor total

| ITEM | Especificação | UNI | QUANTIDADE | VALOR MENSAL | VALOR TOTAL |
|------|---|-------|------------|--------------|---------------|
| 01 | Locação de imóvel comercial para funcionamento da Inspeção do CREA em de Bacabal-MA | MESES | 12 | R\$ 2000,00 | R\$ 24.000,00 |

2.2. O prazo de vigência da contratação/registro de preços é de 12 (doze) meses contados do(a) ato da assinatura do contrato.

Pública e do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

2.3. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2.4. Art. 107. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel comercial residencial para suprir a necessidade de mudança de endereço da Inspeção do CREA-MA em Bacabal-MA, tendo em vista a precária situação do imóvel atual

3.2. O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende às finalidades principais da contratação pretendida pelo CREA-MA, sendo de boa localização, no centro do Município de Bacabal, com placa solar, garagem para 3 carros, acessibilidade, boa localização, sem necessidade de reforma, com área para espaço TECH.

3.3. A contratação de imóvel, com capacidade e condições adequadas, se justifica com a necessidade do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Maranhão-CREA-MA desenvolver o funcionamento da Inspeção e Prestar serviço público de orientação, registro e fiscalização do exercício das profissões de Engenharia, Agronomia e áreas afins. Com essa contratação, almeja-se alcançar os seguintes resultados:

Melhoria das condições de atendimento: O novo espaço proporcionará um ambiente mais adequado para o desenvolvimento das atividades da Inspeção do CREA-MA em Bacabal, contribuindo para a melhoria da qualidade dos serviços prestados.

Localização central do imóvel, com fácil acessibilidade: O novo espaço possui acessibilidade, atendendo as exigências da LEI 10.098/2000.

Placa solar no Imóvel: Reduzindo assim os custos com energia.

Sem necessidade de reformas: O CREA-MA não terá custos com reforma, tendo em vista que o imóvel encontra-se em perfeito estado, sendo prédio novo sem necessidade de reforma.

Área para espaço TECH: área exclusiva para profissionais do CREA-MA

3.4. O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual devido a carência de regulamentação a ser realizada pela Administração Pública, contudo, não poderá paralisar as atividades, contudo, está prevista na Lei Orçamentária Anual.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

4.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

1) 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;

2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

4.3. Atendendo os requisitos estabelecidos no termos do artigo Supracitado, conforme parágrafo 5º, I, foram anexados Laudo de Vistoria do Engenheiro responsável constando relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

5.1. A descrição da solução consistirá na contratação de imóvel em razão da necessidade do CREA-MA para o funcionamento da Inspeção do CREA-MA em Bacabal-MA

5.2. O ciclo de vida do presente objeto deste Termo será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de Entrega do Imóvel

6.1 Trata-se de um imóvel comercial, construído com paredes de vedação em alvenaria de blocos cerâmicos, rebocado e pintado, cobertura em telha cerâmica, esquadrias (portas e



janelas), piso em cerâmica e pontos de elétrica. Contendo 1 (uma) sala de estar, 1 (uma) cozinha, 3(três) quartos, sendo (1 suíte e 2 sociais), 1 (um) corredor, área externa, 1 quintal com despensa.

6.2 O LOCADOR entregará o Imóvel ao LOCATÁRIO desocupado e em perfeito estado para servir ao uso a que se destina.

6.3 O CREA-MA deverá efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel. Todas e quaisquer reforma do prédio será de obrigações do CREA-MA no período da locação.

6.4. A entrega da chave pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, referente ao imóvel objeto da presente locação, dar-se-á no prazo de 5 dias, após a assinatura do contrato e após vistoria de locação e termo de entrega de chaves.

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, de 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.

Fiscalização

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

b) A fiscalização da contratação será exercida pelo(s) Servidor(es): Eudes Santos Pinheiro , MATRÍCULA 0152 ou por outro servidor indicado pela mesma, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública;

c) A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.;

Gestor do Contrato

a) O fiscal do contrato, o servidor **EUDES SANTOS PINHEIRO, MATRÍCULA 0152**, 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

b) 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

c) O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

d) 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).



e) 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

f) 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

g) 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.

CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Prazo de pagamento

a) O pagamento será efetuado todo mês até o décimo dia útil.

Forma de pagamento

a) O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente ou PIX indicados pelo Locador.

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

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

d) 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.

e) 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.

Antecipação de pagamento

a) Não haverá a antecipação de pagamento por qualquer solicitação de fornecimento ou prestação de serviços indicados neste Termo de Referência.

Cessão de crédito

a) Não haverá cessão de crédito devido às peculiaridades do processo licitatório e aquisição dos itens/prestação de serviços.

7. FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

7.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de DISPENSA OU INEXIGIBILIDADE amparado na Lei Federal nº 14.133/21. **Regime de execução**

7.2. O regime de execução do contrato será por Regime de Execução Empreitada por Preço mensal.

Da Aplicação da Margem de Preferência

7.3. Não haverá margem de preferência.

7.4. Será admitida a seguinte documentação.

1. Habilitação jurídica

a. Pessoa física:

i. Documento de Identificação com foto ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

2. Habilitação fiscal, social e trabalhista

a. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso;

b. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU);

c. **Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho**, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de 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;

d. **Prova de regularidade com a Fazenda Estadual**, do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos Estadual, relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

3. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

7.5. Às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte que apresentarem restrição na comprovação de regularidade fiscal será assegurado o prazo de 05 (cinco) dias úteis para a regularização da documentação, prorrogáveis por igual período, pagamento ou parcelamento do débito, e emissão de eventual Certidão Negativa ou Positiva com Efeito de Negativa.

7.6. A documentação deverá ser encaminhada em sistema próprio, ou por e-mail a ser indicado no instrumento convocatório, em horário compatível com a necessidade de anexar os documentos.

7.6.1. O prazo poderá ser prorrogado a critério do Agente de Contratação, e caso não seja atendido pelo fornecedor participante, poderá convocar o próximo colocado.

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. As despesas decorrentes da execução desta contratação correrão à conta da dotação orçamentária

8.1.1. Dotação Orçamentária

A despesa decorrente do objeto deste Contrato ocorrerá à conta da seguinte dotação orçamentária 6.2.2.1.1.01.04.03.004.025

8.2 Estimativa do valor da contratação

O valor do aluguel do presente instrumento é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, totalizando R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) anual.

9. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

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

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

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

IV - Prestar todos os esclarecimentos ou informações solicitadas pelo CREA-MA, seus prepostos, sobre o objeto;

V - Entregar ao CREA-MA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.

VI - Garantir ao CREA-MA, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

VII - Manter, durante o período da locação, a forma e a destinação do imóvel;

VIII - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

IX - Pagar todas as obrigações de natureza fiscal, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

X - 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;



- XI - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no Processo Administrativo nº 038/2016, bem como as condições para contratar administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas descumprimento de cláusula contratual;
- XII - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive apresentação da documentação correspondente;
- XIII - Informar ao Fiscal do Contrato, ou ao seu substituto eventual, quando for a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários.

10. DA GARANTIA E FORNECEDORES FORA DO MUNICÍPIO

10.1. Os Serviços mencionados neste termo de referência não carecem de garantia para fornecedores/prestadores de serviços por estarem sendo contratados dentro do Município.

11. DAS PENALIDADES E SANÇÕES

11.1. O Prestador de Serviços adjudicatário deverá observar rigorosamente as condições estabelecidas para fornecimento do objeto adjudicado, sujeitando-se às penalidades constantes nos artigos 162 da Lei 14.133 e suas alterações, dentre elas a suspensão do direito de licitar pelo período de 24 (vinte e quatro) meses.

11.1.1. A Contratada ficará sujeita, em caso de atraso na execução dos serviços ou fornecimento de bens e produtos, às penalidades previstas no ARTIGO 156, § 4º, da Lei nº 14.133/21, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal: a) Lei Federal nº 14.133/21 – Art. 90 § 5º A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades legalmente estabelecidas e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade licitante.

11.2. Se a infração cometida se caracterizar de má-fé ou causar prejuízos ao abastecimento efetuado pela Prefeitura Municipal de Senhor do Bonfim, poderá esta impor àquela a pena de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o Poder Público ou propor à autoridade competente, a declaração de inidoneidade, pelo período de até 02 (dois) anos.

11.3. As multas são independentes entre si e a aplicação de uma não exclui a das outras, sendo descontadas do respectivo pagamento, através da retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos valores apurados.

12. ANEXOS

São anexos do presente termo de referência os seguintes documentos:

Anexo I – Dotação orçamentária;

Anexo II – Documentos do proprietário e imóvel/ Certidões de regularidade fiscal;

São Luis, 11 de novembro de 2024


Anderson Sales
Chefe do DERAN
Mat. 0152 / CREA - MA