

## TERMO DE REFERÊNCIA

### Informações Primárias:

<b>Órgão Requerente:</b> 04.001 – SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS 08.001 – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS.	Descrição de Categoria de Investimento: ( ) aquisição <b>(X) contratação de serviço</b>
--	---

### Modalidade e tipo de licitação:

**(x) INEXIGIBILIDADE amparo legal Lei Federal 14.133/2021 Artigo 74. Inciso V.**

### Fundamentação legal

A Lei 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 951/2024 que regulamenta aplicação da Lei Federal nº14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública Municipal de Cláudia, direta e autárquica.

### 1. OBJETO:

**CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAÇÃO DOS SETORES DE ENGENHARIA E TRIBUTOS VISANDO ATENDER AS NECESSIDADES DAS SECRETARIAS DE OBRAS E FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE CLÁUDIA-MT.**

**1.1 DA VIGENCIA DO CONTRATO:** O contrato terá vigência de 12 meses a contar a partir da sua assinatura.

### 2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A contratação visa atender à necessidade de espaço físico adequado para o funcionamento dos setores de Tributos e Engenharia do Município de Cláudia-MT, tendo em vista a insuficiência de imóveis públicos disponíveis para acomodação desses setores. A locação do imóvel proporcionará melhores condições de trabalho aos servidores, além de melhorar o atendimento à população, garantindo acessibilidade, segurança e infraestrutura compatível com as atividades desempenhadas.

A contratação se ampara no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição pela especificidade do imóvel que atenda a todos os requisitos estabelecidos.

### 3. DETALHAMENTO DO VALOR E COMPOSIÇÃO DO CUSTO:

Item	Descrição	Unidade	Qtde	Valor	Total
59445	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA FERREIRA MENDES Nº969 PARA ACOMODAÇÃO DOS SETORES DE TRIBUTAÇÃO E ENGENHARIA PARA A PREFEITURA DE CLAUDIA-MT.	Mês	12	R\$ 7.040,00	R\$ 84.480,00

O valor total do contrato de locação é de **R\$ 84.480,00 (oitenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta reais)**, correspondente ao valor mensal de **R\$ 7.040,00 (sete mil e quarenta reais)**, pelo período de 12 meses.

O imóvel possui área aproximada de **300m<sup>2</sup>**, estando situado em região urbana do município de Cláudia-MT, com fácil acesso à população e servidores. O valor foi definido com base em pesquisa de mercado realizada junto a imóveis de características semelhantes, considerando localização, metragem, infraestrutura e adequação ao uso pretendido, conforme documentação constante no processo.

### 4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

#### Verificação da regularidade documental do imóvel e de seu proprietário:

- Matrícula atualizada do imóvel;
- Certidões negativas de débitos fiscais e previdenciários;
- Comprovação da propriedade e da legitimidade para locação;
- Declaração de inexistência de impedimentos legais para a locação;
- Vistoria técnica no imóvel selecionado, com emissão de relatório que ateste sua adequação aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência;

Para garantir a adequada execução das atividades administrativas e o pleno atendimento à população, o imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos, considerando as particularidades de cada setor que será alocado:

#### Requisitos Gerais:

- Imóvel situado na zona urbana do município de Cláudia-MT, com fácil acesso à população e servidores;
- Boa conservação estrutural e instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;
- Espaço interno com subdivisões ou possibilidade de adaptação para criação de salas e setores distintos;

- Banheiros em quantidade adequada e em conformidade com as normas de acessibilidade (pelo menos um adaptado);
- Sistema de ventilação adequado (natural ou artificial);
- Condições de segurança (portas, janelas, grades, fechaduras) e acessibilidade conforme legislação vigente;
- Estacionamento nas proximidades ou área para veículos oficiais e de visitantes;
- Entrada independente e ambiente exclusivo para uso administrativo.

**Setor de Tributos:**

- Recepção ou espaço para espera com assentos para o público;
- Ambiente reservado para atendimento ao público com, no mínimo, 3 (três) posições de atendimento;
- Sala para servidores com, no mínimo, 4 (quatro) estações de trabalho;
- Espaço para arquivo físico e guarda segura de documentos fiscais e financeiros.

**Setor de Engenharia:**

- Sala ampla com espaço para disposição de mesas grandes (técnicas), destinadas à leitura e análise de projetos;
- Iluminação adequada, preferencialmente natural, e ambiente silencioso para concentração;
- Sala de reuniões ou espaço multiuso para análises coletivas de projetos e documentos;
- Infraestrutura elétrica suficiente para suportar equipamentos de informática e impressão técnica (plotters, scanners etc.).

**5. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:**

A contratada, na qualidade de locadora do imóvel, obriga-se a:

**Disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de uso**, conforme as exigências previstas neste Termo de Referência, incluindo estrutura física, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, acessibilidade, segurança e limpeza;

**Entregar o imóvel até a data estabelecida para o início da vigência contratual**, liberado para uso e devidamente desocupado de bens pessoais ou de terceiros que possam comprometer sua utilização pela Administração;

**Manter a regularidade jurídica do imóvel** durante toda a vigência contratual, incluindo:

- Apresentação de matrícula atualizada;
- Certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais;

- Declaração de inexistência de impedimentos legais para a locação.

**Realizar, quando necessário, as manutenções corretivas e preventivas de responsabilidade do locador**, conforme previsto na legislação civil, a fim de assegurar a funcionalidade e segurança do imóvel;

**Permitir o acesso de representantes da contratante** ao imóvel para fins de vistoria, fiscalização ou realização de adequações necessárias ao serviço público, desde que previamente comunicada;

**Informar prontamente à contratante qualquer situação que comprometa a integridade, segurança ou funcionamento do imóvel**, bem como qualquer evento que possa ensejar a suspensão da prestação do serviço contratado;

**Responsabilizar-se pelos encargos legais, fiscais, trabalhistas e previdenciários relacionados à propriedade do imóvel**, isentando a contratante de quaisquer ônus decorrentes de sua condição de locadora;

**Apresentar, sempre que solicitado**, a documentação comprobatória de propriedade e regularidade fiscal do imóvel, inclusive durante a execução contratual;

**Responder civilmente por danos causados à contratante ou a terceiros**, em razão de vícios ocultos, omissões ou irregularidades no imóvel que comprometam sua utilização ou segurança.

## **6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:**

A contratante, na qualidade de locatária do imóvel, obriga-se a:

- **Utilizar o imóvel exclusivamente para fins administrativos**, conforme especificado neste Termo de Referência, zelando pela sua conservação e bom uso durante toda a vigência contratual;
  - **Efetuar o pagamento do valor contratual** nas condições, prazos e forma acordados, mediante apresentação da documentação fiscal adequada e da prestação do serviço conforme os requisitos estabelecidos;
  - **Arcar com as despesas ordinárias de uso do imóvel**, tais como contas de consumo de **água, energia elétrica, serviços de internet e telefonia**, bem como demais encargos decorrentes da ocupação e funcionamento administrativo, exceto aqueles de responsabilidade do locador, conforme legislação vigente;
  - **Comunicar formalmente à contratada** qualquer irregularidade, dano ou problema constatado nas instalações do imóvel, solicitando, quando necessário, a realização de reparos ou providências pertinentes;

- **Permitir o acesso da contratada ao imóvel**, mediante agendamento prévio, para realização de manutenções de sua responsabilidade ou para vistorias legais, desde que não interfira no funcionamento das atividades públicas;
- **Responsabilizar-se pela manutenção das condições de limpeza, organização e conservação de bens móveis e equipamentos próprios instalados no imóvel**, bem como pela segurança de documentos e materiais sob sua guarda;
- **Devolver o imóvel à contratada ao término da vigência contratual**, ou em caso de rescisão, no estado em que foi recebido, considerando o desgaste natural pelo uso regular, salvo se acordado em contrário entre as partes;
- **Cumprir as disposições legais e contratuais relativas à locação**, mantendo boa-fé nas relações com a contratada e observando os princípios da Administração Pública;
- **Designar servidores responsáveis pela fiscalização do contrato**, acompanhando a execução contratual e registrando as ocorrências pertinentes, conforme previsto no art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

## **7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

7.1. Os pagamentos serão efetuados em até 30 (trinta) dias após a entrega do serviço solicitados e emissão da referida nota fiscal.

7.2 A nota fiscal/fatura somente será liberada quando o cumprimento do Empenho estiver em total conformidade com as especificações exigidas pelo Município.

7.3. Caso constatado alguma irregularidade nas notas fiscais/faturas, estas serão devolvidas ao contratado, para as necessárias correções, com as informações que motivaram sua rejeição, sendo o pagamento realizado após a reapresentação das notas fiscais/faturas.

7.4. Nenhum pagamento isentará o FORNECEDOR/CONTRATADO das suas responsabilidades e obrigações, nem implicará aceitação definitiva do fornecimento.

7.5. As despesas bancárias decorrentes de transferência de valores para outras praças serão de responsabilidade do Contratado.

7.6. Nenhum pagamento será efetuado à empresa detentora do registro, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito a reajustamento de preços ou a atualização monetária.

7.7. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

7.8 O pagamento se dará por transferência eletrônica (TED/DOC) para a conta bancária indicada pela contratada.

**8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

Secretaria de finanças – R\$ 3.520,00 (349) 04.001.04.123.0002.2007. 33.90.36.

Fonte de recurso: 1.500.0000000

Secretaria de Obras – R\$ 3.520,00 (590) 08.001.15.452.0002.2052.33.90.36.

Fonte de recurso: 1.500.0000000

**9. FISCAIS DE CONTRATO:**

**Titular:** Eder Natalício Wentz

**Suplente:** Gabriel Felipe Muller

Cláudia – MT, 30 de junho de 2025.

**Responsável pela elaboração:**

---

**Maria Aparecida Bueno**  
**Técnico Administrativo**  
**Sec. Munic. De Administração**

**Ciente:**

---

**ODAIR JOSÉ DA SILVA**  
Secretário Municipal de Finanças



---

**ALTAMIR KURTEN**  
Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos