



PREFEITURA DE
TRIZIDELA DO VALE

Trabalho e desenvolvimento

TRIZIDELA DO VALE

PROC. 0304005/2024

FLS. _____ 061

RUB _____

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 20.539.983/0001-46
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA – LEI 14.133/21

Processo Administrativo nº 0304005/2024.

DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021).

OBJETO

Contratação Direta, por inexigibilidade, de pessoa física para a locação de Imóvel com localização na Fazenda Baixão, nº 889, Santo Antônio dos Oliveiras, Trizidela do Vale, com intuito de alojar as pessoas afetadas pelo desastre de inundações, classificado e codificado com COBRADE 1.2.1.0.0, conforme IN/MDR Nº 36/2020, por ocasião da enchente do Rio Mearim no Município de Trizidela do Vale – MA, aludida ao Decreto Municipal de calamidade pública nº 15/2024 GP de 19 de março de 2024, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

JUSTIFICATIVA

A locação de imóvel para abrigar as famílias afetadas pelas cheias do Rio está intrinsecamente ligada à necessidade de proteção e assistência humanitária, preservação da dignidade, urgência na resposta, eficácia na utilização de recursos e promoção da recuperação das comunidades atingidas. E está baseada em princípios humanitários, de proteção social e de atendimento às necessidades básicas da população em situações de emergência e calamidade pública.

DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

NÃO HÁ NO MUNICÍPIO DE TRIZIDELA DO VALE/MA, DISPONIBILIDADE DE ESPAÇO FÍSICO NOS IMÓVEIS PERTENCENTES À SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.

DA SITUAÇÃO DE CALAMIDADE

Decreto Municipal de calamidade pública nº 15/2024 GP de 19 de março de 2024.

QUANTITATIVO E ESPECIFICAÇÕES

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QUANT.	UNID.	V. Unit. RS	V. Total RS
I	Locação de Imóvel com localização na Fazenda Baixão, nº 889, Santo Antônio dos Oliveiras, Trizidela do Vale, com intuito de alojar as pessoas afetadas pelo desastre de inundações, classificado e codificado com COBRADE 1.2.1.0.0, conforme IN/MDR Nº 36/2020, por ocasião da enchente do Rio Mearim no Município de Trizidela do Vale – MA, aludida ao Decreto Municipal de calamidade pública nº 15/2024 GP de 19 de março de 2024	02	MESES	1.000,00	2.000,00
Valor Total R\$					2.000,00

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 20.539.983/0001-46
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

O prazo de vigência da contratação é de 02 (dois) meses contados da data de sua assinatura, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

O custo estimado total da contratação é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), estando de acordo com a vistoria realizada pelo fiscal responsável, que elaborou o Laudo de Avaliação Prévia, de acordo com o valor de mercado, não sendo possível viabilidade de competição, pois o imóvel, pela sua singularidade, atende as necessidades, pelo espaço físico, de alojar uma quantidade maior de famílias.

O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme DECRETO Nº 40 de 09/08/2022.

1. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1.1. A demanda ora em análise refere-se ao processo nº 0304005/2024, que tem como objeto a locação de imóvel, destinado a abrigar os desabrigados e desalojados que estão passando pela situação de calamidade pública, uma vez que a municipalidade não possui prédio próprio para atender a mencionada secretaria e os munícipes atingidos.

1.2. É importante frisar que o imóvel, objeto da locação serve, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípua da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

1.3. Ter os requisitos presentes no Laudo de Avaliação Prévia.

1.4. Cumprir os critérios de Locação quando a vigência que compreende de 03 (três) meses.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela mencionada secretaria.

2. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto dar-se-á pelo imóvel locado por emergência, durante todo o período do contrato, podendo perfazer o prazo do Decreto Municipal de Calamidade, conforme requisitos mínimos acima delineados.

3. ENQUADRAMENTO:

Nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021.

4. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE:

As contratações realizadas pelos órgãos e entidades da Administração Pública seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei, obrigação essa advinda do dispositivo constitucional, previsto no artigo 37,

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 20.539.983/0001-46
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determinou que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Constituição Federal, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

(...)

“XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

O objetivo da licitação, portanto, é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é a regra. Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, tendo em vista a impossibilidade de se estabelecer a concorrência entre licitantes.

A Lei previu exceções à regra de realização da licitação, através de hipóteses de Dispensas e Inexigibilidade de Licitação. Tratam-se de contratações realizadas sob a regência dos artigos art. 72 a 75 da Lei nº 14.133/2021.

A inviabilidade de competição não é um conceito simples, que corresponda a uma ideia única, mas sim um gênero, que comporta várias modalidades. Marçal Justen Filho¹ busca sintetizá-la nas situações de: ausência de pluralidade de alternativas; ausência de mercado concorrencial; impossibilidade de julgamento objetivo; ausência de definição objetiva da prestação.

No caso da inexigibilidade, em virtude da inviabilidade de competição, não há sentido em se exigir submissão do negócio ao procedimento licitatório se este não é apto (ou é prejudicial) ao atendimento do interesse

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 20.539.983/0001-46
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

público (objetivo pretendido com determinada contratação), pois, a finalidade, a razão de ser do formalismo licitatório, é tal atendimento, através de seleção da melhor proposta².

O art. 74 da Lei nº 14.133/2021 elencou, em seus incisos, exemplos daquilo que caracteriza inviabilidade de competição, dentre eles, o contido no inciso V, o qual permite a contratação direta para aquisição ou locação de imóvel:

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.

Pode-se legitimar uma situação de inexigibilidade quando há apenas uma solução efetivamente.

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.

Do mais, a locação atende as necessidades temporárias de emergência decorrentes da calamidade pública. Essa medida é importante para garantir que, em situações de emergência, a Gestão possa agir rapidamente para atender às necessidades da população, ao mesmo tempo em que mantém a transparência e a responsabilidade.

5. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Nos casos de atrasos injustificados ou inexecução total ou parcial dos compromissos assumidos com a Administração aplicar-se-ão as sanções administrativas estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

6. CONTRATO

O contrato terá vigência de 03 (três) meses, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021, perfazendo o prazo do Decreto Municipal nº15/2024.

7. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Ficará a cargo da fiscalização do Contrato os servidores indicados pela Diretoria de Instrução para a prestação de Serviços.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 20.539.983/0001-46
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;

Não efetuar modificações no imóvel sem autorização do **LOCADOR**, facultando-lhe, desde já, vistoriar o mesmo quando julgar conveniente;

Efetuar o pagamento dos alugueis, na forma e nas condições acima avençadas, bem como arcar com os acréscimos no caso de pagamento em atraso;

Comprovar, sempre que solicitado pelo **LOCADOR**, o pagamento das despesas especificadas no item anterior;

O **LOCATÁRIO** declara ter vistoriado o imóvel objeto desta locação e verifica que o mesmo se encontra em perfeito estado de conservação e limpeza, comprometendo se a assim devolvê-lo quando funda ou rescindida a locação;

Todos os estragos porventura verificados no imóvel deverão ser reparados pelo **LOCATÁRIO**;

O **LOCATÁRIO** desde já facultam ao **LOCADOR** ou a seu representante devidamente credenciado para este fim, a examinar ou vistoriar o imóvel em questão, mediante autorização prévia deste ente público;

Informar ao **LOCADOR**, **30 (trinta) dias** antes do vencimento do contrato, o interesse de renovação;

O recebimento do objeto dar-se-á definitivamente no prazo de **10 (dez) dias úteis**, contado na data do início da locação, uma vez verificado o atendimento integral das especificações contratadas;

Entregar o imóvel ao fim da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme condições constatadas em vistoria técnica;

Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU decorrente da utilização do imóvel.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Disponibilizar o imóvel acima descrito nos prazos e condições estipuladas neste contrato, e cumprir, sem restrição e no que couber, o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;

Permitir o uso livre do mesmo, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação;

Prestar os esclarecimentos necessários sobre o prédio e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo **LOCATÁRIO**;

Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do **LOCATÁRIO**, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;

Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel objeto deste instrumento sem autorização do **LOCATÁRIO**, especialmente aquelas que possam alterar as condições de utilização do mesmo em razão da necessidade de instalação;

Promover vistorias de modo a não atrapalhar as regulares atividades desenvolvidas pelo **LOCATÁRIO**;

Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo **LOCATÁRIO**;

No caso do imóvel objeto deste contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao **LOCATÁRIO**, sob pena de nulidade do negócio;

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência;

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Auxiliar a **LOCATÁRIA** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias pagas;

Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 20.539.983/0001-46
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;

Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

Responsabilizar-se com a limpeza de todos os ambientes utilizados, entregando os mesmos em condições higiênicas para o perfeito uso;

As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do **LOCADOR**.

Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

10. DA GARANTIA

Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

11. FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação da Nota Fiscal devidamente atestada e do aceite da Administração, de acordo com as normas de execução orçamentária e financeira.

12. PRAZO PARA INÍCIO DA EXECUÇÃO DO SERVIÇO

As assinaturas que viabilizam o acesso a ferramenta deverão estar disponíveis em até 03 (três) dias úteis após assinatura do contrato.

13. VALOR ESTIMADO

A estimativa de preços será realizada pelo setor responsável

ORGÃO: 02 Poder Executivo

UNIDADE GESTORA: 0208 Fundo Municipal de Assistência Social

FUNÇÃO: 08 – Assistência Social

SUB-FUNÇÃO: 244 – Assistência Comunitária

PROGRAMA: 0020 – Assistência a População Carente

PROJETO/ATIVIDADE: 2.127 Manutenção e Funcionamento dos Benefícios Eventuais a Pessoas Carentes

CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA 3.3.90.36.00 Outros serv. de pessoas física





PREFEITURA DE
**TRIZIDELA
DO VALE**

Trabalho e desenvolvimento

TRIZIDELA DO VALE

PROC. 0304005/2024

FLS. 067

RUB _____

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 20.539.983/0001-46
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

FONTE DE RECURSO: 1660000000 – Transferência de Recursos do FNAS

14. DA PROPOSTA

A proposta deve discriminar pormenorizadamente, com todos os elementos necessários para a aferição da avaliação técnica dos mesmos;

Discriminar o prazo de início do serviço a ser contratado, a partir da assinatura do contrato;

Conter o nome da proponente e endereço.

Prazo de validade da proposta não inferior a 30 (trinta) dias, a contar da data da apresentação;

15. DOS RESPONSÁVEIS

Natália Santos Dias Vieira
Chefe do Setor de Compras e Serviço

Rayane Ribeiro Galvão
Engenheira Civil
CREA: 111789034-1-MA

Trizidela do Vale/MA, 08 de abril de 2024.

De acordo, aprovo o presente Termo de Referência:

Maria Rosilene Silva
Sec. Mun. de Assistência Social/FMAS
Portaria nº 06/2021-GP