



PREFEITURA DE  
**MARCELINO  
VIEIRA**  
NOSSA CIDADE  
CADA VEZ  
MELHOR

Secretaria Municipal  
de Assistência Social - SEMAS



## TERMO DE REFERÊNCIA Nº 00009/2024

### 1-FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1.1 Para o Tribunal de Contas da União (TCU), o termo de referência consiste em um documento, elaborado a partir dos estudos técnicos preliminares, o qual deve conter os elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar o objeto da licitação

1.2 Neste interim, a Lei Nº 14.133, de 1º de Abril de 2021, que dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos, no caput do Art. 6º enfatiza que,

XXIII - termo de referência: documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:

- a) definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;
- b) fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas;
- c) descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto;
- d) requisitos da contratação;
- e) modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento;
- f) modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;
- g) critérios de medição e de pagamento;
- h) forma e critérios de seleção do fornecedor;
- i) estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado;
- j) adequação orçamentária;

1.3 Portanto, esse documento foi elaborado dentro das especificações estabelecidas pela Lei Nº 14.133, de 1º de Abril de 2021, e do Decreto Municipal Nº 137, de 10 de Janeiro de 2022, que regulamenta as contratações diretas previstas nos arts. 72 ao 75 da lei nº14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre licitações e contratos administrativos e dá outras providências no âmbito do município de Marcelino Vieira/RN.

### 2- DEFINIÇÃO DO OBJETO

2.1 Locação de imóvel para funcionamento das atividades do serviço de convivência e fortalecimento de vínculos- SCFV do Município de Marcelino Vieira/RN..

*Assinatura*



### 3- FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1 Com base na Lei 14.133/2021, mais precisamente no art. 51, 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.

3.2 Por seu turno, o sobredito inciso V do caput do artigo 74 assinala que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, **"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"**.

3.3 A administração pública possui a discricionariedade de buscar para locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades do setor que necessita do imóvel. Não bastando a isso é dever da administração pautar-se nos princípios que regem a administração pública, principalmente os da conveniência, oportunidade, economicidade e legalidade.

3.4 No caso em apresso, e por meio de avaliação prévia, descreve através de fotos das salas, as condições do imóvel a ser locado, apresentando-se perfeitamente ajustado as necessidades e demandas do Município.

3.5 Os serviços de Convivência e Fortalecimento de vínculos-SCFV é um serviço da proteção básica e que é ofertado de forma complementar ao trabalho social com as famílias.

3.6 É uma forma de intervenção social planejada que cria situações desafiadoras, estimula e orienta os usuários na construção e reconstrução de suas histórias e vivências individuais, coletivas e familiares.

3.7 O serviço tem como objetivo fortalecer as relações familiares e comunitárias, além de promover a integração e a troca de experiências entre os participantes, valorizando o sentido de vida coletiva.

3.8 O SCFV possui um caráter preventivo, pautado na defesa e afirmação de direitos e no desenvolvimento de capacidade dos usuários e se materializa por meio de grupo e os encontros consistem alternativas para o enfrentamento de situações de vulnerabilidades

*Asselora*



promovendo em seus espaços um aprendizado e ensino de forma igualitárias de idosos e gestantes.

3.9 Dessa forma é imperioso ter uma instalação harmoniosa que possa atrair e acolher os usuários a estar participando ativamente das atividades oferecidas pelo programa, dando a oportunidade de terem uma vida mais digna de existência, oferecendo-lhe aportes necessários para enfrentar as adversidades da vida. Assim se faz necessário um espaço e conforto aos usuários do SCFV.

3.10 Nesse sentido, o imóvel em comento guarda todas as condições supra apresentadas, além de que está localizado na área de fácil acesso para a comunidade. Sendo assim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa acima relatados é fundamental e legal a locação pretendida.

#### 4- DADOS DO BEM IMÓVEL

**4.1 Características:** Imóvel localizado em um terreno na zona urbana deste município, com terreno de 667m<sup>2</sup> metros e com 378m<sup>2</sup> de área construída com edificação em alvenaria, com instalações elétricas. Conforme mostra fotos em laudo de inspeção predial em anexo a este processo.

#### 5- DAS RAZÕES DA ESCOLHA DO BEM LOCADO

5.1 A razão de escolha deu-se em razão das características e localização do imóvel, levando-se em conta o espaço, bem como a localização em área de fácil acesso e com área de 667m<sup>2</sup> metros e com 378m<sup>2</sup> de área construída; e considerando ainda:

- a necessidade da contratação de locação imóvel para funcionamento do SCFV;
- que o imóvel possui espaço suficiente para o atendimento que se pretende
- que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio disponível para instalação mencionada;
- que o preço proposto está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município;
- os custos de intervenção;

*Asilera*



- a indisponibilidade de imóveis na zona urbana de Marcelino Vieira, capazes de atender a demanda solicitada, disponibilidade e em situação compatível com os objetivos da pretendida locação, no bairro a ser implantado o serviço já descrito;

## 6- DA OBRIGAÇÃO DAS PARTES

### 6.1 São obrigações do locador

I – O locador afirma estar o imóvel em perfeitas condições do uso que se destina ;

II – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato; (ISENTO)

III – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

IV- Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

V- Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste certame.

### 6.2 São obrigações do locatário:

I – Pagar as despesas relativas que incidam sobre o imóvel, tais como água, energia;

II –Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

III - Efetuar o pagamento ao locador no prazo avençado, após a entrega da nota fiscal e recibo no setor competente;

IV – Restituir o imóvel quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme laudo de vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal, e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução nele: A) de benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houver se recusado a realiza-las. B) de benefícios úteis que por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

## 8- CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

*Assinatura*



8.1 O valor total da presente contratação é de R\$12.000,00 (DOZE MIL REAIS) ao ano.

8.2 O pagamento será realizado, obedecendo à ordem cronológica da fonte de recurso informada na ordem de serviço a partir do recebimento da Nota Fiscal ou Fatura, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

8.3 Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal ou fatura no momento em que o órgão contratante atestar a execução do objeto do contrato.

8.4 A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.5 Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, deverão ser tomadas as providências previstas no do art. 31 da Instrução Normativa nº 3, de 26 de abril de 2018.

8.6 Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a Contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a Contratante.

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

8.8 Antes de cada pagamento à contratada, será realizada consulta ao SICAF para verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no Termo de Referência.

8.9 Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade da contratada, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da contratante.

8.10 Previamente à emissão de nota de empenho e a cada pagamento, a Administração deverá realizar consulta ao SICAF para identificar possível suspensão temporária de participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar

*Assinatura*



com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas, observado o disposto no art. 29, da Instrução Normativa nº 3, de 26 de abril de 2018.

8.11 Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência da contratada, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

8.12 Persistindo a irregularidade, a contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à contratada a ampla defesa.

8.13 Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a contratada não regularize sua situação junto ao SICAF.

8.14 Será rescindido o contrato em execução com a contratada inadimplente no SICAF, salvo por motivo de economicidade, segurança nacional ou outro de interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade da contratante.

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

## 9- SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1 Comete infração administrativa nos termos do art. 155 da Lei nº 14,133, de 2021, a Contratada que:

9.1.1-Der causa à inexecução total ou parcial de qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação;

9.1.2 -Não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

9.1.3-Não celebrar o contrato ou deixar de entregar a documentação exigida dentro do prazo;

9.1.4-Ensejar o retardamento da execução ou entrega do objeto sem motivo justificado;

*Assinatura*



PREFEITURA DE  
**MARCELINO VIEIRA**  
NOSSA CIDADE  
CADA VEZ  
MELHOR

Secretaria Municipal  
de Assistência Social - SEMAS



9.1.5-Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

9.1.6-Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

9.1.7-Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

9.1.8 -Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

9.1.9- Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

9.2 Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à CONTRATADA as seguintes sanções:

9.2.1-Advertência, por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para a Contratante;

9.2.2-Multa moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de R\$ 50,00 (cinquenta reais);

9.2.3-Multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;

9.2.4-Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida;

9.2.5-Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública opera e atua concretamente, pelo prazo de até dois anos;

9.2.6-Impedimento de licitar e contratar com órgãos e entidades da União com o conseqüente descredenciamento no SICAF pelo prazo de até cinco anos;

9.2.7-A Sanção de impedimento de licitar e contratar prevista neste subitem também é aplicável em quaisquer das hipóteses previstas como infração administrativa no subitem 15.1 deste Termo de Referência.

9.2.8-Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a Contratada ressarcir a Contratante pelos prejuízos causados;

9.3 Também ficam sujeitas às penalidades do art. 156, III e IV da Lei nº 14.133, de 2021, as empresas ou profissionais que:

*Assinatura*



9.3.1- Tenham sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

9.3.2-Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

9.3.3-Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

9.4 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente a Lei nº 9.784, de 1999.

9.5 As multas devidas e/ou prejuízos causados à Contratante serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do município, ou deduzidos da garantia, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

9.6 Caso a Contratante determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

9.7 Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta do licitante, o município poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme artigo 419 do Código Civil.

9.8 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

9.9 Se, durante o processo de aplicação de penalidade, se houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização - PAR.

9.10 A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

*Asselva*



PREFEITURA DE  
**MARCELINO  
VIEIRA**  
NOSSA CIDADE  
CADA VEZ  
MELHOR

Secretaria Municipal  
de Assistência Social - SEMAS



9.11 O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Municipal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.

9.12 As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

Marcelino Vieira/RN, 31 de janeiro de 2024.

Arli Débora Pereira Paiva  
**Secretária Municipal de Assistência Social**



PREFEITURA DE  
**MARCELINO  
VIEIRA**  
NOSSA CIDADE  
CADA VEZ  
MELHOR

Secretaria Municipal  
de Assistência Social - SEMAS



## DESPACHO

Após elaboração do Termo de referência, para **“Locação de imóvel para funcionamento das atividades do serviço de convivência e fortalecimento de vínculos-SCFV do Município de Marcelino Vieira/RN”** encaminho ao senhor Prefeito para devido conhecimento.

Marcelino Vieira/RN, 31 de janeiro de 2024.

  
Arli Débora Pereira Paiva  
Secretária Municipal de Assistência Social