

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº 18739/2025

1. APRESENTAÇÃO

1.1. Este Termo de Referência engloba o conjunto de elementos necessários e suficientes para a caracterização do objeto.

1.2. Sugere-se a adoção de **Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação**.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1 E Este Termo de Referência foi elaborado conforme Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, Art. 75, § 4º do Decreto Municipal nº 049/2024.

3. DO OBJETO

3.1. O presente Termo de Referência tem por objeto **Locação de imóvel para atender a Secretaria Municipal de Agricultura e Assuntos Indígenas;**

3.2. As especificações, unidades e quantidades da presente contratação estão descritas no Anexo I deste Termo;

4. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. A Secretaria Municipal de Agricultura e Assuntos Indígenas desempenha um papel fundamental no desenvolvimento do setor agrícola local, promovendo ações, programas e projetos que visam o fortalecimento da agricultura, a assistência técnica aos produtores e a implementação de políticas públicas voltadas ao campo. Para exercer suas funções de forma eficiente e eficaz, é imprescindível que a secretaria esteja instalada em um espaço adequado, que proporcione condições de trabalho adequadas aos seus servidores e atendimentos de qualidade.

4.2. A contratação da locação de um prédio se justifica pelos seguintes motivos:

4.3. **Necessidade de Espaço Adequado:** A atual estrutura não atende às demandas de espaço para acomodar toda a equipe, equipamentos e áreas de atendimento ao público de forma organizada e confortável.

4.4. **Melhoria na Infraestrutura e Condições de Trabalho:** Um local adequado proporciona melhores condições de trabalho aos servidores, promovendo maior produtividade, segurança e bem-estar.

4.5. **Aprimoramento do Atendimento:** Com um espaço adequado, a secretaria poderá oferecer um atendimento mais eficiente, acolhedor e organizado aos agricultores, produtores e demais cidadãos que buscam seus serviços.

4.6. **Conformidade com Normas de Segurança e Acessibilidade:** A locação de um prédio que atenda às normas de segurança, acessibilidade e higiene é fundamental para garantir a integridade de todos os envolvidos e o cumprimento das legislações vigentes.

4.7. Valorização e Credibilidade da Gestão Pública: Um ambiente adequado reflete o compromisso da administração com a eficiência, transparência e qualidade dos serviços públicos prestados.

4.8. Diante do exposto, a contratação da locação de um prédio para a sede da Secretaria Municipal de Agricultura e Assuntos Indígenas é imprescindível para garantir a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços prestados, contribuindo para o desenvolvimento sustentável do setor agrícola local.

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. Conforme levantamento exposto, a melhor opção entre comprar ou alugar imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Agricultura e Assuntos Indígenas – SMAAI depende de diversos fatores, incluindo a previsão orçamentária, a estabilidade da necessidade de um espaço físico, e a possibilidade de adaptação do imóvel.

5.2. Logo, no que pese as possibilidades estudadas, tendo em vista que o município não disponibiliza de imóveis de domínio público com as especificações que atendam as necessidades da Secretaria Municipal, tal como o alto custo inicial para construção ou compra do imóvel pode impactar o orçamento público, considerando o custo-benefício a médio e longo prazo, entendemos que, no caso concreto, a locação do imóvel é a escolha mais vantajosa e adequada para a Administração Municipal.

5.3. Portanto, a solução integral compreende a locação de imóvel durante todo o ciclo de vida do contrato, incluindo a adequação das necessidades operacionais, manutenção básica e a eventual do imóvel em condições acordadas.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. O fornecedor foi selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do Art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

7. DA GARANTIA

7.1. O prazo de garantia contratual dos serviços é aquele estabelecido na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1 Características do Imóvel

8.1.1. O imóvel deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Ser novo ou com reforma/construção recente (últimos 5 anos);
- Estar em perfeitas condições de uso e habitabilidade;
- Possuir instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento;

- Sistema elétrico com quadro de distribuição e rede adequada para equipamentos de informática, ar-condicionado etc.;
- Sistema hidráulico em pleno funcionamento, com rede de esgoto ligada à rede pública ou fossa séptica legalizada;
- Infraestrutura de rede lógica e telefonia ou condições de cabeamento;
- Iluminação interna e externa em perfeito estado;
- Instalações de ar-condicionado ou possibilidade de instalação;
- Sistema de segurança perimetral (muros, grades, cercas);
- Portas e janelas com trancas/fechaduras reforçadas;
- Sistema de alarme e/ou monitoramento por câmeras (CFTV), se exigido;
- Área externa bem iluminada.
- Disponibilidade de estacionamento próprio ou em via pública próxima.

8.2. Condições de Execução dos Serviços

8.2.1. O imóvel deverá ser recebido provisoriamente mediante a disponibilização das chaves no prazo de até **05 (cinco) dias corridos** após assinatura do Contrato, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar da equipe técnica do órgão/entidade solicitante;

8.2.2. Confirmada as condições no item supramencionado, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel que poderá ocorrer em até **10 (dez) dias corridos** após o recebimento provisório, caso não necessite de adequações;

8.2.3. Se caso houver a necessidade de adequações, o recebimento definitivo se dará após o prazo de adequações.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (LOCATÁRIO)

9.1. São obrigações do Contratante:

9.1.1. Comunicar imediatamente ao LOCADOR sobre a existência de quaisquer problemas estruturais, elétricos, hidráulicos ou outros que comprometam o uso do imóvel;

9.1.2. Permitir, quando necessário, o acesso do LOCADOR ou de prepostos para realização de vistorias, manutenções corretivas ou outras intervenções previamente autorizadas.

9.1.3. Durante a vigência do contrato, ficam sob exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO, o pagamento e a gestão das seguintes despesas relacionadas à utilização do imóvel:

9.1.4. Consumo de água e esgoto, conforme medição da concessionária local;

9.1.5. Consumo de energia elétrica;

9.1.6. Contratação e manutenção de serviços de internet e telefonia fixa ou móvel;

9.2. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADOR)

9.2.1. Entregar o imóvel conforme especificações contratuais e legais;



9.2.2. Responder pela manutenção da estrutura do imóvel, exceto danos causados por uso indevido;

9.2.2.1. Incorrer nas despesas relacionadas a manutenção do prédio durante a vigência do contrato;

9.2.3. Garantir a regularidade documental do imóvel durante toda a vigência do contrato;

9.2.3.1. Pagar os impostos e taxas (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e Taxa de Coleta de Lixo), que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

10. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10.1. Do gestor do contrato

10.1.1. As atividades de gestão e de fiscalização dos contratos deverão ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática e exercidas por agentes públicos, por equipe de fiscalização ou por agente público único, de acordo com a complexidade da contratação, assegurada a distinção das atividades. (Art. 16, §1º, do Decreto Municipal nº 049/2024);

10.1.2. A gestão de contrato consiste na coordenação das atividades relacionadas à fiscalização técnica, administrativa e setorial e dos atos preparatórios à instrução processual e ao encaminhamento da documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos relativos à prorrogação, à alteração, ao reequilíbrio, ao pagamento, à eventual aplicação de sanções e à extinção dos contratos, entre outros (art. 16, inciso I, do Decreto Municipal nº 049/2024);

10.1.3. O gestor do contrato e o seu substituto quando for o caso, têm como função administrar o contrato até o término de sua vigência, desempenhando as atribuições dispostas no artigo 17 e incisos, do Decreto Municipal nº 049/2024.

10.2. Da fiscalização do contrato

10.2.1. 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*);

10.2.2. 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);

10.2.3. 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);

10.2.4. O fiscal do contrato será designado para auxiliar o gestor do contrato quanto à fiscalização dos aspectos administrativos e técnicos do contrato, cabendo-lhe(s) as atribuições previstas nos artigos 19 e 20, e seus respectivos incisos, do Decreto Municipal nº 049/2024.

10.2.5. Os relatórios elaborados pela fiscalização deverão conter no mínimo os pontos discriminados no artigo 21 e incisos, do Decreto Municipal nº 049/2024.



10.2.6. O fiscal de contrato é, preferencialmente, o servidor efetivo ou empregado público dos quadros permanentes da Administração Pública designado pela autoridade máxima do órgão/entidade Demandante, para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto contratado;

10.2.7. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º Lei 14.133/2021;

10.2.8. O(s) Fiscal(is) do Contrato serão nomeados dentre os servidores da Contratante, por meio de Portaria, após a formalização e assinatura do Contrato;

10.2.9. Esta fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiro, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios;

10.3. Vigência e condições do contrato

10.3.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (art. 115, caput, da Lei nº 14.133/2021);

10.3.2 A Assinatura do Contrato deverá ocorrer em até **05 (cinco) dias úteis**, contados da convocação para aceitar ou retirar o instrumento equivalente, sob a pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no art. 90 da Lei Federal nº 14.133/21;

10.3.3. O prazo de vigência do contrato será de **05 (cinco) anos** contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 105, da Lei nº 14.133/2021 c/c artigo 109 do Decreto Municipal nº 049/2024, podendo ser prorrogado respeitando a vigência máxima decenal, conforme art. 107 da Lei nº 14.133/2021;

11. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

i) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Termo, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Termo, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

iv) Multa:

(1) Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 10 (dez) dias;

(2) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 11.1, de 3% a 20% do valor do Contrato.

(3) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 11.1, de 3% a 20% do valor do Contrato.

(4) Para infração descrita na alínea “b” do subitem 11.1, a multa será de 3% a 20% do valor do Contrato.

(5) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 11.1, a multa será de 3% a 20% do valor do Contrato.

(6) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 11.1, a multa será de 3% a 20% do valor do Contrato.

11.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)

11.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021):

11.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.



11.7. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.8. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.9. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

11.10. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.11. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.12. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

11.13. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

12. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DO PAGAMENTO

12.1 Da liquidação

12.1.1 A solicitação de pagamento deverá ser formalizada pela Contratada, por meio de pedido subscrito pelo seu representante legal, indicando o número do contrato administrativo e os dados para pagamento, instruído com os documentos listados no artigo 134 e incisos, do Decreto Municipal nº 049/2024;

12.1.2 Atestado o cumprimento do objeto do contrato pela fiscalização e a correta instrução do processo, após a autorização do ordenador, os autos deverão ser remetidos ao setor responsável pela liquidação da despesa e efetivação do pagamento. (artigo 134, § 4º, do Decreto Municipal nº 049/2024);

12.1.3 Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 20 dias úteis para fins de liquidação, prorrogáveis por igual período;

12.1.4 O prazo a que se refere o item 12.1.3, será considerado a partir da entrada do Processo na **Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento, Finanças, e Tecnologia da Informação – SMPOFTI**;

12.1.5. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

12.1.6. A Nota Fiscal/Fatura deverá vir em nome da Prefeitura Municipal de Boa Vista/RR, no endereço Palácio 09 de Julho – Rua General Penha Brasil, nº 1011 – Bairro São Francisco – CEP: 69.305 – 130, CNPJ: 05.943.030/0001-55;

12.1.7. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

12.1.8. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado 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 art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021;

12.1.8.1 Em caso de ausência de certidão de regularidade fiscal, o contratado deverá ser instado a se manifestar sobre a possibilidade de compensação do crédito com o débito existente, caso em que os autos deverão ser remetidos ao órgão fazendário para as providências cabíveis, com



prévia oitiva da Procuradoria-Geral do Município em caso de débito inscrito em dívida ativa. (artigo 134, §5º, do Decreto Municipal nº 049/2024);

12.1.8.1.1. Em caso de não concordância com a compensação, imediatamente após o pagamento da contraprestação, os autos deverão ser remetidos à Procuradoria-Geral do Município para adoção das providências cabíveis para recuperação do crédito municipal;

12.1.9. Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital;
b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas;

12.1.10. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, 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 do contratante;

12.1.11. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, 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;

12.1.12. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa;

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

12.2. Do prazo e forma pagamento

12.2.1. O pagamento será efetuado pela **Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento, Finanças, e Tecnologia da Informação – SMPOFTI** em até o **30 (trinta) dias corridos**, após a liquidação das notas fiscais/fatura, mediante apresentação da documentação da empresa (Nota Fiscal/Fatura/DANFE), devidamente atestada pelo(s) fiscal(is);

12.2.2. O pagamento será realizado obedecendo ao cronograma de execução dos serviços, após a conclusão de cada revisão/manutenção, a CONTRATADA, poderá emitir a Nota Fiscal, obedecendo aos prazos contidos neste Termo;

12.2.3. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do **índice IGP-M** de correção monetária;

12.2.4. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta-corrente indicado pelo contratado;

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

12.2.6. Quando houver glosa parcial do objeto, o contratante deverá comunicar a empresa para que emita a nota fiscal ou fatura com o valor exato dimensionado;

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

12.2.8 Independentemente do percentual de tributo inserido no documento de cobrança, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

12.2.9. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006 e suas alterações, 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.

12.3. Do reajuste

12.3.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado em 10/05/2025;

12.3.2. Após o interregno de um ano, os preços poderão ser reajustados, se houver solicitação ou ressalva ao direito de reajuste pelo contratado, até antes da celebração do aditamento de vigência, sendo considerado o silêncio como renúncia ou preclusão lógica;

12.3.3. Em caso de solicitação de reajuste pelo contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice **IGP-M**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade;

12.3.4. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

12.3.5. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

12.3.6. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

12.3.7. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor;

12.3.8. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo;

12.3.9. O reajuste será realizado por apostilamento, sem obrigatoriedade de remessa dos autos para consulta jurídica à Procuradoria Geral do Município.

13. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À HABILITAÇÃO

13.1. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos, nos termos dos artigos 62 a 70, da Lei n°. 14.133/2021, e demais legislações correlatas:

13.1.1. Habilitação Jurídica

a) Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada – EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

13.1.2. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:

- a)** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- b)** Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- c)** Prova de regularidade de esfera Estadual do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- d)** Prova de regularidade de esfera Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

13.2. Qualificação Econômico-Financeira

a) Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor (art. 69, inciso II, da Lei 14.133/2021);

13.3. Das Declarações

- a)** Declaração de que não emprega menor;
- b)** Declaração de que o proprietário do imóvel não é servidor público;
- c)** Declaração de que o proprietário do imóvel não é cônjuge dos membros da comissão permanente da SMLIC E SMAAI;

14. DA SUBCONTRATAÇÃO

14.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

15. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. O custo da presente contratação correrá pela seguinte dotação orçamentária:

Unidade Orçamentária: 1201

Funcional Programática: 20 122 0054 2198

Elementos de Despesa: 3.3.90.39.00

Fonte de Recurso: 1 500 0000 (Recursos Próprios)

16. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

16.3.1. O valor total será **R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais), para um período de 12 (doze) meses, com valor mensal de 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

16.3.2. O montante encontra-se devidamente justificado pela comissão de avaliação de imóveis da EMHUR proferido no Laudo de Avaliação nº 112/2025, em que se sugere a base de cálculo para o valor do aluguel correspondente ao percentual de até 1% (um por cento) sobre o valor de mercado;

16.3.3. Diante do exposto acima, justifica-se o valor para a contratação da empresa **SOLUÇÃO GESTÃO DE ATIVOS LTDA**, inscrita no **CNPJ nº 60.726.550/0001-14**, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Agricultura e Assuntos Indígenas.

17. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

17.1. O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.

17.2. Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.

17.3. Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do contratado:

- a) ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e
- b) poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual

17.4. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº. 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

17.4.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

17.4.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

17.4.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

17.5. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

17.5.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

17.5.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

17.5.3. Indenizações e multas.

17.6. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

17.7. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou

atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei nº. 14.133, de 2021).

18. DAS ALTERAÇÕES

18.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº. 14.133, de 2021.

18.2. O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

18.3. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº. 14.133, de 2021).

18.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº. 14.133, de 2021.

19. DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

19.1. As partes deverão cumprir a Lei nº. 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

19.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

19.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

19.4. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

19.5. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

19.6. É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD;

19.7. O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

19.8. O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados;

19.9. O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

19.10. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

19.10.1 Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

19.11. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

19.12. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

20. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

20.1 O contrato poderá ser rescindido, por mútuo interesse entre as partes, atendidas a conveniência da CONTRATANTE, de forma imediata e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, recebendo a Contratada o valor correspondente ao serviço efetivamente prestado;

Boa Vista, 26 de Junho de 2025.

Elaboração:

Assinatura Eletrônica

Helionara Magalhães Lima

Assistente Administrativo – Matrícula 955242
Divisão de Orçamentos e Finanças

De acordo:

Assinatura Eletrônica

Mario Luis Buscharino

Superintendente – Matrícula 41459
Superintendência de Orçamentos e Finanças

Área Técnica Requisitante:

Assinatura Eletrônica

Alyne Graziella Madeira Inácio

Gerente – Matrícula 851135
Superintendência Administrativa

Aprovação:

Assinatura Eletrônica

Cezar Carlos Soto Riva

Secretário Municipal de Agricultura e Assuntos Indígenas



Prefeitura Municipal de Boa Vista
Secretaria Municipal de Agricultura e Assuntos Indígenas
Divisão de Orçamento e Finanças



ANEXO I

| Item | Código Catser | Especificação | Unidade de Medida | Quant. | Valor Mensal | Valor Anual |
|------|---------------|--|-------------------|--------|--------------|-------------|
| 01 | 4316 | Locação de imóvel para atender a Secretaria Municipal de Agricultura e Assuntos Indígenas, conforme as características especificadas na proposta em anexo. | Mês | 12 | 25.000,00 | 300.000,00 |



Prefeitura Municipal de
Boa Vista



Sistema de Serviços
ao Cidadão

REGISTROS DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS

O arquivo termo_de_referencia.pdf do documento 00000.9.318973/2025 foi assinado pelos signatários:

| DADOS DO SIGNATÁRIO | DADOS DA ASSINATURA |
|--|--------------------------------------|
| HELIONARA MAGALHÃES LIMA 023.001.212-47 | 26/06/2025 11:11:25 LOGIN E SENHA |
| MARIO LUIS BUSCHARINO 189.370.338-01 | 26/06/2025 11:36:36 LOGIN E SENHA |
| ALYNE GRAZIELLA MADEIRA INACIO 853.203.902-20 | 26/06/2025 11:41:19 LOGIN E SENHA |
| CEZAR CARLOS SOTO RIVA 517.315.929-49 | 26/06/2025 13:59:06 LOGIN E SENHA |

