

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO

Contratação de prestação de serviço de locação de um imóvel (espaço terra nua), contendo poço/cisterna para exploração hídrica, visando um melhor abastecimento de água na comunidade do Retiro, no município de Icó-ce.

### 2. DO DETALHAMENTO DO OBJETO

2.1. Locação de imóvel (espaço terra nua) visando um melhor abastecimento de água na comunidade do Retiro, com pelo menos **12 m<sup>2</sup>**. O imóvel deverá comportar a estrutura básica conforme especificações deste termo de referência.

### 3. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade da Autarquia é garantir o abastecimento adequado de água potável na comunidade do Retiro. A falta de água nessa localidade impacta diretamente a qualidade de vida dos moradores e o funcionamento das atividades cotidianas. A escassez de água potável nessas áreas pode resultar em diversos problemas de saúde pública, devido à utilização de fontes alternativas de abastecimento que podem não oferecer a mesma qualidade de água. Além disso, a ausência de água interfere na higiene e limpeza, contribuindo para a proliferação de doenças e a degradação ambiental.

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

Levando em consideração a localização geográfica, tamanho e características do terreno, o imóvel (espaço terra nua), contendo poço/cisterna está localizado em uma área estratégica, conforme estudo realizado por técnicos desta autarquia. Desta forma, faz-se necessário a locação desse espaço, através de inexigibilidade de licitação, visto que será de suma importância para as comunidades que irão se beneficiar com o abastecimento de água.

### 5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

#### 5.1. Habilitação fiscal, social e trabalhista

- A) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- B) Representante legal: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- C) Comprovante de residência do proprietário ou detentor da posse do imóvel atualizado, para pessoas físicas;
- D) 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) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- E) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), conforme o caso;
- F) 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 5.452/1943;
- G) Prova de regularidade com a Fazenda municipal do domicílio ou sede do licitante, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

G.1) Caso o licitante seja considerado isento dos tributos municipais 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.

H) Declaração que não possui vínculo com a administração pública municipal.

## 6. DO RECEBIMENTO.

6.1. O imóvel (espaço terra nua) será recebido definitivamente, no prazo de até 60 (sessenta) dias, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;

6.2. A locadora deverá corrigir, refazer ou substituir o objeto que apresentar quaisquer divergências com as especificações fornecidas, bem como realizar possíveis adequações necessárias, sem ônus para a LOCATÁRIA.

## 7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

7.1. O prazo da presente locação será de 12 (doze) meses, excluído o último dia, contado da data de publicação deste contrato no Site Eletrônico Oficial, prorrogável por período inferior, igual ou superior ao inicialmente estabelecido, na forma do artigo 107 da Lei Federal nº. 14.133/21 e demais disposições legais aplicáveis.

7.2. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel (espaço terra nua).

7.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

7.4. O imóvel (espaço terra nua) somente poderá ser ocupado pelo LOCATÁRIO quando o LOCADOR concluir todas as obras e adaptações necessárias à utilização do imóvel, conforme vistoria realizada e apresentação, caso necessário.

7.5. O regime de execução do contrato é o de execução indireta, por preço unitário.

## 8. DO VALOR E PAGAMENTO DO ALUGUEL

8.1. O aluguel será por valor unitário e devido por mês vencido e será pago até o 20º (vigésimo) dia subsequente ao vencimento, via depósito na conta de titularidade, mediante a emissão de nota de débito pelo LOCADOR, sem prejuízo da apresentação das necessárias certidões mencionadas neste contrato.

8.2. O pagamento do aluguel somente ocorrerá a partir da emissão do termo correspondente e de laudo circunstanciado de vistoria, atestando a viabilidade de ocupação do imóvel (espaço terra nua).

8.3. O primeiro aluguel será devido proporcionalmente da data de recebimento do imóvel (espaço terra nua) pela LOCATÁRIA e o último dia do mês. Pagamento este que deverá ocorrer até o 20º (vigésimo) dia do mês posterior.

8.4. Nos dois primeiros meses de cada exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora e nem correção monetária da LOCATÁRIA, sendo-lhe facultado a pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

8.5. Os comprovantes de depósito servirão como recibos de pagamentos.

8.6. Fica autorizada a LOCATÁRIA a promover a retenção dos tributos e/ou contribuições devidas pelo LOCADOR nas hipóteses legalmente previstas;

8.7. O atraso no pagamento, salvo se houver participação do LOCADOR, poderá acarretar a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, desconsiderado o critério pro rata die, bem como a incidência de correção monetária por mês de atraso, utilizando-se o IGP-DI/FGV, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.

8.8. O aluguel (e outros valores eventualmente em aberto) correspondente ao último mês de locação é proporcional ao período entre o primeiro dia do mês e o dia de encerramento do contrato e será devido até a entrega das chaves (mediante prévia vistoria de devolução do imóvel (espaço terra nua)).

8.9. Havendo erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança o pagamento ficará pendente até





que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento será interrompido, iniciando-se novamente após a regularização.

8.10. Em caso de alteração dos dados bancários constantes nesta cláusula, caberá ao LOCADOR informá-los à LOCATÁRIA, mediante ofício (assinado pelo locador ou seu representante com poderes para tanto, e, em qualquer caso, que seja possível de se aferir a validade e autenticidade do documento).

8.11. Eventual necessidade de reforma para que o imóvel(espaco terra nua) retorne ao estado em que se encontrava no início da locação (considerando as eventuais adaptações realizadas) não constitui óbice para a entrega do imóvel(espaco terra nua) e encerramento da locação.

8.12. Eventuais despesas relativas a vícios ocultos, não constatáveis quando da vistoria realizada pela LOCATÁRIA, serão compensadas, mediante abatimento do valor do aluguel.

## **9. DOS REPAROS NECESSÁRIOS E BENFEITORIAS**

### **9.1. DOS REPAROS NECESSÁRIOS**

9.2. Ficam a cargo do LOCADOR as obras de manutenção estrutural, de reforma ou de acréscimos que interessem e sejam necessárias à integridade estrutural do imóvel(espaco terra nua).

9.3 A necessidade dos reparos tipificados no item anterior será comunicada por escrito ao LOCADOR, que deverá iniciar a execução dos serviços de correção em até 10 dias corridos. Inerte o LOCADOR após este prazo, a LOCATÁRIA fica desde já autorizada a mandar executar os serviços, mediante cotação com três orçamentos, descontando do aluguel, pela terçaparte, até a quitação integral do débito.

9.4 Constituem o débito, os valores desembolsados para execução dos reparos e multa de 20% (vinte por cento) sobre esses.

9.5 Em caso de obras de caráter urgente, o prazo mencionado no parágrafo anterior é reduzido para 36h.

### **10. DAS BENFEITORIAS**

10.1 A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel(espaco terra nua).

10.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

10.3 As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

## **11. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

11.1. 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.

11.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

11.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e o contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

11.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

11.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

## **12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

12.1. O custo estimado total da contratação é de R\$15.840,00 (quinze mil, oitocentos e quarenta reais).

## **13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**



13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão a conta de recurso próprio.

13.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:17.512.0376.2.088.0000

Elemento de Despesas: 3.3.90.36.00.

#### **14. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

14.1. Caberá ao LOCADOR, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991:

14.2. Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do presente instrumento, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá o LOCADOR comunicar imediatamente a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.

14.3. Entregar o imóvel(espaço terra nua) nas condições e prazos estabelecidos no contrato e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes, bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.

14.4. Fornecer mensalmente e quando solicitado pela LOCATÁRIA certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT). Esta exigência refere-se tanto ao proprietário do imóvel(espaço terra nua) quanto à eventual imobiliária que intermedeia o presente negócio;

14.5. Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

14.6. Fornecer declaração, quando requerido, atestando não haver impedimento em contratar com a Administração Pública, bem como de atendimento à norma do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;

14.7. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel(espaço terra nua);

14.8. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel(espaço terra nua);

14.9. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

14.11. Pagar as eventuais despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel(espaço terra nua). Os eventuais valores relativos à área comum do imóvel(espaço terra nua) (despesas condominiais ordinárias) deverão ser apresentados à LOCATÁRIA, instruídos com planilha demonstrativa de custos e com comprovantes discriminados das despesas da cota-parte correspondente à área utilizada pela LOCATÁRIA. Ocorrendo dúvida ou divergência relacionada à planilha demonstrativa e/ou aos comprovantes das despesas, o pagamento ficará pendente até que sejam apresentados, pelo LOCADOR, os documentos correspondentes. Nesta hipótese, o prazo para pagamento, que coincide com o prazo para pagamento do aluguel, será interrompido, iniciando-se após a regularização;

14.12. Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel(espaço terra nua), se houver;

14.13. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;

14.14. Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais;

14.15. Apresentar a matrícula atualizada do imóvel(espaço terra nua), bem como providenciar a averbação do presente instrumento na referida matrícula, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua publicação, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.

14.16. Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

#### **15. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**



- 15.1. Servir-se do imóvel(espaco terra nua) para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 15.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação (inclusive as eventuais despesas ordinárias de condomínio, estas pagas diretamente à administração do condomínio – neste caso, fica o LOCADOR obrigado a apresentar os cálculos e índices que fundamentem eventuais correções ao final de cada 12 meses contados da data do termo de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA);
- 15.3. Indenizar e Restituir o imóvel(espaco terra nua), finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 15.4. Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel(espaco terra nua), nos prazos e condições estabelecidas;
- 15.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 15.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;
- 15.7. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

Icó – CE, 04 de Novembro de 2024

Aprovado por:

DANIEL MACIEL DE MELO PEIXOTO  
Diretor(a) do SAAE