



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREITO – MA
TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo estabelecer as condições e diretrizes para a locação de imóvel urbano destinado à instalação da Casa de Leis do Município de Estreito/MA, com o intuito de atender às necessidades legislativas e administrativas da Câmara Municipal de Estreito.

A locação do imóvel visa proporcionar um ambiente adequado, seguro, acessível, e eficiente para o funcionamento dos trabalhos legislativos, bem como garantir a adequação do espaço para o atendimento ao público e a realização de reuniões, sessões plenárias, e outras atividades administrativas da Câmara Municipal.

A locação de imóvel urbano com as características e especificações abaixo, visando à instalação da Casa de Leis do Município de Estreito/MA.

Tipo de Imóvel: Imóvel urbano destinado a fins administrativos e legislativos.

Área mínima do imóvel: O imóvel deverá possuir área mínima de 300m², de modo a atender as necessidades de espaço para o funcionamento das dependências administrativas e legislativas.

Localização: O imóvel deve estar localizado na área urbana do Município de Estreito/MA, em local de fácil acesso ao público e aos servidores da Câmara Municipal.

Infraestrutura básica: O imóvel deverá possuir condições adequadas de acesso, com estacionamento e áreas externas seguras, além de instalações para fornecimento de água, energia elétrica e telefonia.

2 – JUSTIFICATIVA

A locação de um imóvel urbano para a instalação da Casa de Leis é necessária para garantir a continuidade das atividades legislativas e administrativas da Câmara Municipal de Estreito/MA. O atual local de funcionamento não atende às necessidades de espaço, acessibilidade e segurança exigidas para o adequado desempenho das funções da Casa Legislativa.

Com a locação de um imóvel adequado, será possível otimizar os serviços prestados à população, promover maior interação entre a Câmara Municipal e os cidadãos, além de proporcionar um ambiente funcional para os servidores e vereadores.

3 – DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS/VALORES:

AV. SANTOS DUMONT, S/Nº, SETOR AEROPORTO, CENTRO - CEP: 65975-000
CNPJ: 11.022.506/0001-18

E-mail: camara@cmestreito.ma.gov.br
Portal da Câmara: www.cmestreito.ma.gov.br



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREITO – MA



ITEM	UNID	QUANT	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	11	SERV	Locação de um imóvel urbano destinados a instalação da casa de Leis do Município de Estreito/MA, sendo um espaço adequado, amplo, arejado, seguro e de fácil acesso, em atendimento as necessidades da Câmara Municipal de Estreito/MA.	R\$ 7.000,00	R\$ 77.000,00

4 – DA FUNDAMENTAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO

4.1 – Nos termos do art. 74, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021:

A presente inexigibilidade de acordo com o 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.

REQUISITOS LEGAIS:

- Lei Federal 14.133/2021 – Art. 74, inciso V, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação, dentre outros casos, inclui a locação de imóvel;
- Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- Lei 10.406/2002 – Código Civil

Desta forma o procedimento será realizado por meio de inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

5 – DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

5.1 – O contrato terá o prazo de vigência a partir da assinatura do mesmo, até 31/12/2025, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente.

6 – DA EXECUÇÃO

6.1 A execução do contrato de locação será acompanhada pela Comissão de Acompanhamento de Contratos da Câmara Municipal, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021. O acompanhamento tem como objetivo garantir que o imóvel seja utilizado conforme as condições acordadas no contrato, além de verificar a manutenção do imóvel e a realização de reparos quando necessário.

AV. SANTOS DUMONT, S/Nº, SETOR AEROPORTO, CENTRO - CEP: 65975-000

CNPJ: 11.022.506/0001-18

E-mail: camara@cmestreito.ma.gov.br

Portal da Câmara: www.cmestreito.ma.gov.br



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREITO – MA



1. **Fiscalização do Uso do Imóvel:** A fiscalização será realizada para assegurar que o imóvel esteja sendo utilizado para as finalidades previstas, sem uso inadequado ou em desacordo com o contrato.
2. **Relatórios de Execução:** Relatórios periódicos serão gerados para documentar o andamento da execução do contrato, incluindo a situação do imóvel e as condições de uso.
3. **Reajuste do Valor do Aluguel:** O contrato poderá prever a revisão do valor do aluguel de acordo com índices específicos, sempre em conformidade com as condições estipuladas no contrato e a legislação vigente

7 – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 7.1 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;
- 7.1.2 Permitir o uso livre dele, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação;
- 7.1.3 Prestar os esclarecimentos necessários sobre o prédio e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo LOCATÁRIO;
- 7.1.4 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;
- 7.1.5 Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel objeto deste instrumento sem autorização do LOCATÁRIO, especialmente aquelas que possam alterar a condições de utilização do mesmo em razão da necessidade de instalação;
- 7.1.6 Promover vistorias de modo a não atrapalhar as regulares atividades desenvolvidas pelo LOCATÁRIO;
- 7.1.7 Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo LOCATÁRIO;
- 7.1.8 No caso do imóvel objeto deste contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao LOCATÁRIO, sob pena de nulidade do negócio;
- 7.1.9 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;
- 7.1.10 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 7.1.11 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 7.1.12 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.1.13 Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 7.1.14 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas;
- 7.1.15 Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 7.1.16 Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;

AV. SANTOS DUMONT, S/Nº, SETOR AEROPORTO, CENTRO - CEP: 65975-000

CNPJ: 11.022.506/0001-18

E-mail: camara@cmestreito.ma.gov.br

Portal da Câmara: www.cmestreito.ma.gov.br



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREITO – MA

- 7.1.17 Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 7.1.18 Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- 7.1.19 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo licitatório de inexigibilidade, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- 7.1.20 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 7.1.21 Responsabilizar-se com a limpeza de todos os ambientes utilizados, entregando os mesmos em condições higiênicas para o perfeito uso;
- 7.1.22 As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do LOCADOR.
- 7.1.23 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);

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- 8.1. 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;
- 8.1.2 Não efetuar modificações no imóvel sem autorização do LOCADOR, facultando-lhe, desde já, vistoriar o mesmo quando julgar conveniente; responsabilizando-se pela manutenção do transmissor.
- 8.1.3 Efetuar o pagamento dos alugueis, na forma e nas condições acima avençadas, bem como arcar com os acréscimos no caso de pagamento em atraso;
- 8.1.4 Comprovar, sempre que solicitado pelo LOCADOR, o pagamento das despesas especificadas no item anterior;
- 8.1.5 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;
- 8.1.6 Todos os estragos porventura verificados no imóvel deverão ser reparados pelo LOCATÁRIO;
- 8.1.7 O LOCATÁRIO desde já faculta 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;
- 8.1.8 Informar ao LOCADOR, 30 (trinta) dias antes do vencimento do contrato, o interesse de renovação;
- 8.1.9 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;
- 8.1.10 Entregar o imóvel ao fim da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme condições constatadas em vistoria técnica;
- 8.1.11 Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU decorrente da utilização do imóvel;
- 8.1.12 Responsabilizar-se por quela modificação estrutural;
- 8.1.13 Arcar com qualquer despesa referente a manutenção, modificações de estruturas;

AV. SANTOS DUMONT, S/Nº, SETOR AEROPORTO, CENTRO - CEP: 65975-000

CNPJ: 11.022.506/0001-18

E-mail: camara@cmestreito.ma.gov.br

Portal da Câmara: www.cmestreito.ma.gov.br



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREITO – MA

9 – DO PAGAMENTO

9.1. O pagamento será efetuado com base na Nota de empenho, e será efetivamente executado até o 30º (trigésimo) dia do mês vencido, após o recebimento da Nota fiscal e ela ser atestada, por meio de depósito ou Transferência em conta corrente do CONTRATADO.

10 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1. As despesas decorrentes dessa contratação ocorrerão por conta de Dotação Orçamentaria própria conforme especificado:

Poder	01 – Poder Legislativo
Unidade Orçamentaria	01 – Câmara Municipal
Função	01 – Legislativa
Sub -função	031 – Ação Legislativa
Programa	0001 – Ação do Legislativo
Projeto/Atividade	2.001 – Manutenção e Funcionamento da Câmara
Elemento de despesa	3.3.90.36.00 – Pessoa física

Estreito/MA, 13 de janeiro de 2025.

Erasmio Miranda de Sousa
Agente de Contratação