**MINUTA DE TERMO DE REFERÊNCIA - TR**

**LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021**

**LOCAÇÃO**

**ORIENTAÇÕES PARA USO DO MODELO – LEITURA OBRIGATÓRIA**

O presente modelo de Termo de Referência procura fornecer um ponto de partida para a definição do objeto e condições da contratação. Este é o documento que mais terá variação de conteúdo, de acordo com as peculiaridades da demanda da Administração e do objeto a ser contratado. Assim, não se deve prender ao texto apresentado, mas sim trabalhá-lo à luz dos pontos fundamentais da contratação, sempre de forma clara e objetiva.

Alguns itens receberam notas explicativas destacadas para compreensão do agente ou setor responsável pela elaboração das minutas referentes à licitação, que deverão ser suprimidas quando da finalização do documento.

Sistema de Cores: Para facilitar o ajuste do Termo de Referência ao tipo de contratação, algumas cláusulas foram destacadas com cores distintas, devendo ser removidas ou mantidas em cada caso da seguinte forma:

- Os itens deste modelo destacados em vermelho itálico devem ser preenchidos ou adotados pelo órgão ou entidade pública contratante segundo critérios de oportunidade e conveniência, de acordo com as peculiaridades do objeto e cuidando-se para que sejam reproduzidas as mesmas definições nos demais instrumentos da contratação (minuta do Edital, se for o caso, e minuta de Termo de Referência), para que não conflitem. São previsões feitas para variarem. Eventuais justificativas podem ser exigidas a depender do caso.

- A redação em preto consiste no que se espera ser invariável. Ela até pode sofrer modificações a depender do caso concreto, mas não são disposições feitas para variar. Por essa razão, quaisquer modificações nas partes em preto, sem marcação de itálico, devem necessariamente ser justificadas nos autos, sem prejuízo de eventual consulta ao órgão de assessoramento jurídico respectivo, a depender da matéria.

- Se não for permitida a participação de cooperativas, exclua todas as disposições destacadas em verde. Se for permitida a participação de cooperativas, elas devem ser mantidas.

- Se não for utilizado o sistema de registro de preços, exclua todas as disposições destacadas em azul. Se for adotado o SRP, mantenha tais cláusulas

- As demais cláusulas facultativas estão em vermelho, devendo ser consideradas individualmente.

As referências a itens se atualizam automaticamente, basta visualizar o documento como se fosse imprimir.

Recomenda-se indicar no processo a versão (mês e ano) utilizada para elaboração da minuta, em especial ao encaminhar o feito para análise jurídica. Tal informação consta no rodapé do documento. Essa indicação pode ocorrer expressamente no despacho de encaminhamento ou mantendo-se o rodapé na minuta encaminhada, conforme o caso. É um dado importante já que indica qual o parâmetro a ser utilizado em eventual checagem.

***ÓRGÃO OU ENTIDADE PÚBLICA***

**TERMO DE REFERÊNCIA - TR**

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO
   1. Locação do imóvel abaixo descrito, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Imóvel situado no endereço.................., no Município de Laranja da Terra, objeto da matrícula nº ................, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Laranja da Terra, para abrigar as Instalações de ...........................

**Nota Explicativa:** Fazer a descrição completa do imóvel, como todos os elementos que possam individualizar o mesmo.

* 1. O prazo de vigência do contrato será de *..............................* contados do(a) *.............................*, nos termos do [art. 3° da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm#art3), podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação.

**Nota Explicativa 1:** A Orientação Normativa nº 6, de 01/04/2009, do Advogado-Geral da União, determina que "a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993".

**Nota Explicativa 2\*:** Um dos princípios fundamentais da república brasileira é o respeito a propriedade privada. Por consequência, quando a administração Pública ocupa o imóvel particular em contrato de locação, sujeita-se à regra comum de locação, com as exceções que essa própria norma estabelece.

Nessa condição de inquilina, a Administração Pública seguirá a Lei nº 8.245, de 1991, que dispõem sobre as locações dos imóveis urbanos.

Na condição de inquilina, a Administração Pública seguei, inclusive, o prazo da lei de locação, admitindo-se o contrato por prazo indeterminado, previsto nessa legislação, mesmo quando a Lei de Licitações vedava o contrato por prazo indeterminado.

A jurisprudência do TCU, a esse tempo, considerava em parte esse entendimento.

Em precedente ainda útil à compreensão, quando a unidade técnica considerou que o prazo era apenas cinco anos, o relator divergiu e esclareceu o seguinte: “Em referência ao fato do contrato de locação da agência do Meridional de Alvorada/RS vir sendo prorrogado desde 1985, esclareço que o art. 24 da Lei nº 8.666/93, no seu inciso X, prevê a dispensa de licitação para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. Dessa maneira não me parece que haja nenhum óbice legal às prorrogações sucessivas do referido contrato, uma vez que a lei permite a sua celebração através de dispensa do processo licitatório - Processo TC nº 625.062/1996-5. Decisão nº 503/1996 - Plenário. Relator: Min. Humberto Souto”.

Posteriormente, o Tribunal de Contas da União, respondendo à consulta, decidiu que a prorrogação do prazo por tempo indeterminado não pode ser aplicada.

A decisão ainda pode ser considerada como válida, porque tenta harmonizar a permissão do contrato por prazo indeterminado com a necessidade de assegurar prazos até para que o processo decisório seja reavalidado: “9.1. conhecer da presente consulta, por preencher os requisitos de admissibilidade previstos no art. 1º, inciso XVII, da Lei nº 8.443/92 c/c art. 264, inciso III, do RITCU, para responder ao consulente, relativamente aos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como locatária, que: 9.1.1 pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da mesma Lei;9.1.2. não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado; 9.1.3. a vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93; (…) – Processo TC nº 002.210/2009-0. Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário. Relator: Min. Benjamin Zymler”.

Considerando o teor da lei da locação urbana e da decisão acima, pode-se concluir nos seguintes termos: a) não se aplicam aos contratos de locação as limitações de prazo em geral, podendo ser estabelecido, desde logo, prazo compatível com a necessidade de amortizar os investimentos feitos, se os investimentos foram feitos pela Administração Pública, a fixação de prazo adequado atende ao interesse público; se os investimentos foram feitos pelo particular, além da motivação para a realização dos investimentos pelo particular, a garantia do prazo atende também ao interesse público de respeitar o princípio da boa-fé dos contratantes; b) embora a Lei de locação - Lei nº 8.245/1191 -, que é aplicável ao caso, permita a prorrogação por vigência indeterminada, o TCU recomenda que sejam as prorrogações objeto de aditivo contratuais específicos; essa decisão ainda pode ser aproveitas, porque não é contra a lei, mas esta coerente com a permissão legal; c) para cada aditivo deverá ser estabelecido prazo - e o TCU corretamente não fixou qual é esse prazo; não fixou, nem poderia fazê-lo; d) esse prazo deve assegurar para a Administração a condição mais vantajosa.

Importa ainda observar que muitos investimentos já feitos nos imóveis com adaptações podem e devem ser considerados como elemento do processo decisório da renovação. Vetores como legalidade, economicidade e oportunidade de reformas devem atuar de forma conjunta.

**\*** Texto extraído da obra: FERNANDES, Ana Liza Jocoby; FERNANDES, Jorge Ulisses Jacoby; FERNANDES, Murilo Jacoby. Contratação Direta Sem Licitação na Nova Lei de Licitações: Lei nº 14.133/2021. 11ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2021. pp. 165/167.

**Nota Explicativa 3:** Portanto, a vigência de tal contrato não se limita à vigência prevista na Lei nº 14.133, de 2021, por outro lado, também não pode ser indeterminada, nem engessar o interesse da Administração em eventualmente findar um ajuste que já não mais se lhe apresenta vantajoso.

Assim, cumpre ao órgão estabelecer, caso a caso, um prazo de vigência que atenda a suas necessidades, porém limitado e adequado à preservação do interesse público.

* 1. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da locação.

1. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO
   1. A Fundamentação da Locação encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

**Nota Explicativa:** De acordo com o [art. 6º, XXIII, c da Lei nº 14.133, de 2021](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14133.htm#art6), a fundamentação da contratação é realizada mediante “referência aos estudos técnicos preliminares (ETP) correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas”.

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

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

**Nota Explicativa 1:** Art. 18, §1º da Lei nº 14.133, de 2021, contém a seguinte redação:

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: (...) VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso.

Caso haja a necessidade de modificação da descrição em relação à originalmente feita nos estudos técnicos preliminares, recomenda-se o dispositivo 3.1, acima, para que passe a contemplar essa alteração.

**Nota Explicativa 2:** Os custos indiretos, relacionados às despesas de manutenção, utilização, reposição, depreciação e impacto ambiental, entre outros fatores vinculados ao seu ciclo de vida, poderão ser considerados para a definição do menor dispêndio, sempre que objetivamente mensuráveis, conforme parâmetros definidos em regulamento, de acordo com o art. 34, §1º da Lei nº 14.133, de 2021. Logo, a definição do menor dispêndio para Administração deve levar em consideração esse aspecto.

**Nota Explicativa 3:** O objeto deve ser descrito de forma detalhada, com todas as especificações necessárias e suficientes para garantir a qualidade da contração, cuidando-se para que não sejam admitidas, previstas ou incluídas condições impertinentes ou irrelevantes para o específico objeto do contrato.

**Nota Explicativa 4:** O art. 6º, XXIII, c da Lei nº 14.133, de 2021, dispõe que a descrição da solução como um todo deve considerar todo o ciclo de vida do objeto. “Ciclo de Vida” é definido no art. 3º da Lei nº 12.305, de 02 de agosto de 2010, como sendo “série de etapas que envolvem o desenvolvimento do produto, a obtenção de matérias-primas e insumos, o processo produtivo, o consumo e a disposição final”. Desse modo, a descrição da solução deve considerar não só suas características intrínsecas ao uso em si, mas também eventual sustentabilidade de sua produção, duração de seu consumo (se é menos ou mais durável) até a destinação final. **Reitere-se: se a descrição contida no ETP não contiver esse ponto, deve ser complementada neste TR**.

1. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**Nota Explicativa:** Alguns requisitos de contratação tratados na lei foram abordados neste tópico do Termo de Referência. Isso não impede que outros requisitos de contratação, de caráter técnico, sejam inseridos pela área competente. Registre-se, apenas, que a documentação de habilitação técnica é objeto de tópico específico neste TR (CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR) de modo que sua inclusão aqui seria redundante.

*Sustentabilidade*

* 1. *Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no* [*Guia Nacional de Contratações Sustentáveis*](https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/gncs_082022.pdf)*:*
     1. [...]
     2. [...]

**Nota Explicativa 1:** Os preceitos do desenvolvimento sustentável devem ser observados na fase preparatória da licitação, em suas dimensões econômica, social, ambiental e cultural, no mínimo, com base nos planos de gestão de logística sustentável dos órgãos e das entidades públicas.

**Nota Explicativa 2:** A sustentabilidade deve ser considerada pelo gestor público: a) na fase de planejamento da contratação; b) na elaboração das minutas, com consulta ao Guia; c) na fase de execução contratual e d) na adequada destinação ambiental dos resíduos decorrentes dos serviços prestados, levando em conta as diretrizes estabelecidas pela [Lei nº 12.305, de 2010](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12305.htm) - Política Nacional de Resíduos Sólidos..

**Nota Explicativa 3:** A impossibilidade de adoção de critérios e práticas de sustentabilidade nas contratações públicas deverá ser justificada pelo gestor competente nos Estudos Técnicos Preliminares ou nos autos do processo administrativo, com a indicação das pertinentes razões de fato e/ou direito.

**Nota Explicativa 4:** Se houver justificativa nos autos para a não-adoção de critérios de sustentabilidade (e apenas nesse caso), deverá haver a supressão dos dispositivos específicos acima.

**Nota Explicativa 5:** Aos agentes da administração pública federal encarregados de realizar contratações públicas, recomenda-se que, no exercício de suas atribuições funcionais, consultem o [Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União](https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/gncs_082022.pdf), disponibilizado pela Consultoria-Geral da União e no site da AGU.

**Nota Explicativa 6:** De acordo com o [Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU](https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/gncs_082022.pdf), a inclusão de critérios de sustentabilidade deve ser feita de modo claro e objetivo. Deve-se evitar a transcrição literal e automática das previsões legais ou normativas, sem efetuar o exame da incidência real e efetiva delas na contratação em apreço.

Assim, uma vez exigido qualquer requisito ambiental na especificação do objeto e/ou edital, e/ou contrato, deve ser prevista a forma objetiva de comprovação. É preciso saber quais critérios de sustentabilidade devem ser incluídos nas peças editalícias, como fazer essas exigências e de que forma as pretendidas contratadas devem comprovar o cumprimento desses critérios de sustentabilidade exigidos pela Administração.

1. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

**Nota explicativa**: Este item deve ser adaptado de acordo com as necessidades específicas do órgão ou entidade, apresentando-se, este modelo, de forma meramente exemplificativa.

Disponibilidade no imóvel

* 1. Na data de assinatura do contrato, o imóvel deve estar desocupado e livre de qualquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam seu livre e pleno uso.
     1. Nesta mesma data as chaves deverão ser entregues, mediante termo.

Vistoria do imóvel

* 1. Por ocasião da entrega das chaves, será realizada vistoria do imóvel, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar em termo de vistoria os eventuais defeitos existentes.

Benfeitorias e conservação

* 1. Respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, a Administração poderá realizar no imóvel alterações ou benfeitorias que julgar necessárias.
  2. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e o art. 578 do Código Civil.
  3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofres construídos, tapetes, lustres etc., poderão ser retiradas pelo locatário, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios

1. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO
   1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da [Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm), e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
   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.
   3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
   4. O órgão ou entidade poderá convocar o contratado e/ou seu representante para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Rotinas de fiscalização

* 1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos ([art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14133.htm#art117)).

**Nota Explicativa:** Os gestores e fiscais do contrato serão designados pela autoridade máxima do órgão ou da entidade, ou a quem as normas de organização administrativa indicarem, na forma do [art. 7º da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm), devendo a Administração instruir os autos com as publicações dos atos de designação dos agentes públicos para o exercício dessas funções.

Fiscal do contrato

* 1. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração (art. 20, VI do Decreto Municipal nº 1.047, de 08 de dezembro de 2023).
  2. O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados ([art. 117, §1º da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art117§1) e art. 20, II do Decreto Municipal nº 1.047, de 08 de dezembro de 2023).
  3. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção (art. 20, III do Decreto Municipal nº 1.047, de 08 de dezembro de 2023.
  4. O fiscal do contrato informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso (art. 20, IV do Decreto Municipal nº 1.047, de 08 de dezembro de 2023).
  5. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato (art. 20, V do Decreto Municipal nº 1.047, de 08 de dezembro de 2023).
  6. O fiscal do contrato comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual (art. 20, VII do Decreto Municipal nº 1.047, de 08 de dezembro de 2023).

Além do disposto acima, a fiscalização contratual obedecerá às seguintes rotinas:

(...)

(...)

(...)

(...)

**Nota Explicativa:** Inserir o subitem 6.13 se for o caso para inclusão de rotinas de fiscalização específicas para atender às peculiaridades do objeto contratado.

Gestor do contrato

* 1. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração (art. 19, IV do Decreto Municipal nº 1.047, de 08 de dezembro de 2023).
  2. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais (art. 19, II do Decreto Municipal nº 1.047, de 08 de dezembro de 2023).
  3. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência (art. 19, III do Decreto Municipal nº 1.047, de 08 de dezembro de 2023).
  4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelo fiscal do contrato quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações (art. 19, VIII do Decreto Municipal nº 1.047, de 08 de dezembro de 2023).
  5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o [art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14133.htm#art158), ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso (art. 19, X do Decreto Municipal nº 1.047, de 08 de dezembro de 2023).
  6. O gestor do contrato deverá elaborará relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração (art. 19, VI do Decreto Municipal nº 1.047, de 08 de dezembro de 2023).
  7. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor competente para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

1. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Liquidação

* 1. Tendo o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, recebido o ateste do fiscal do contrato, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.
     1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem 5% (cinco por cento) do valor de que trata o [art. 75, II da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art75).
  2. Havendo circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que a locadora providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;
  3. A Administração deverá realizar consulta, aos cadastros seguintes, para 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:
     1. Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedora - SICAF;
     2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis>); e
     3. Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).
  4. Constatando-se a situação de irregularidade da locadora, 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.
  5. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a locatária 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.
  6. Persistindo a irregularidade, a locatária deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.
  7. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a locatária não regularize sua situação.

Prazo de pagamento

* 1. O pagamento será efetuado no prazo de até 20 (vinte) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior.
     1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem 5% (cinco por cento) do valor de que trata o [art. 75, II da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art75).
  2. No caso de atraso pela locatária, os valores devidos a locadora serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice *XXXX* de correção monetária.

**Nota Explicativa:** Deverá a Administração indicar o índice de preços a ser utilizado para a atualização monetária do valor devido ao contratado.

Forma de pagamento

* 1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária ou transferência eletrônica, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela locadora, cheque nominal ou cartão eletrônico.
  2. Será considerada data do pagamento, no caso de ordem bancária, o dia em que constar como emitida, no caso de transferência eletrônica, a data de sua efetivação, no caso de cheque nominal, a data de seu recebimento pelo credor.
  3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
     1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

**Nota Explicativa:** A natureza do contrato e o objeto da contratação irão determinar a retenção tributária eventualmente cabível, bem como a possibilidade de a empresa se beneficiar da condição de optante do Simples Nacional, dentre outras questões de caráter tributário.

* 1. A locadora regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da [Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro 2006](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp123.htm), 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.

1. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

Forma de seleção do imóvel

* 1. O imóvel será selecionado por meio da realização de procedimento de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento na hipótese do art. 74, V da Lei nº 14.133, de 2021, desde que atenda aos seguintes requisitos:

1. *.......*
2. *.......*
3. *.......*
   1. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:
      1. Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedora - SICAF;
      2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis>); e
      3. Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).
   2. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa proponente e também de seu sócio majoritário, por força da vedação de que trata o [art. 12 da Lei nº 8.429, de 02 de junho de 1992](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8429.htm#art12).
   3. Caso conste na consulta de situação do proponente a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.
      1. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.
      2. O proponente será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.
      3. Constatada a existência de sanção, o imóvel não poderá ser locado, por falta de condição de participação.
   4. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do proponente será verificada por meio da comprovação dos requisitos abaixo.

Exigências de habilitação

* 1. Para fins de habilitação, deverá o proponente comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação jurídica

**Nota Explicativa:** Foram incluídas neste Termo de Referência as previsões referentes à habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista, haja vista que serão os requisitos mais usualmente fiscalizados durante a execução contratual, em geral. Como se trata de contratação por dispensa ou inexigibilidade de licitação, em que o contratado é escolhido diretamente, optou-se por não incluir requisitos de qualificação econômica ou habilitação técnica, por entender-se que a própria escolha já se incumbirá de eliminar contratantes com capacidade econômico-financeira ou técnica insuficientes.

Entretanto, se a Administração desejar incluir requisitos de habilitação econômico-financeira ou técnica, a serem fiscalizados no decorrer da execução contratual (em especial se houver requisitos de ordem legal, como registro em órgãos governamentais competentes), recomenda-se extrair os dispositivos respectivos deste modelo de Termo de Referência (habilitação técnica) e/ou do modelo de Aviso de Dispensa Eletrônica (habilitação econômico-financeira) constante na página PGM no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Laranja da Terra.

**Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

**Nota Explicativa:** A Instrução Normativa [SEGES/ME nº 116, de 21 de dezembro de 2021](https://www.gov.br/compras/pt-br/acesso-a-informacao/legislacao/instrucoes-normativas/instrucao-normativa-seges-me-no-116-de-21-de-dezembro-de-2021), estabelece procedimentos para a participação de pessoa física nas contratações públicas regidas pela [Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm), no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional. Em seu art. 2º, a norma considera pessoa física “ todo o trabalhador autônomo, sem qualquer vínculo de subordinação para fins de execução do objeto da contratação pública, incluindo os profissionais liberais não enquadrados como sociedade empresária ou empresário individual, nos termos das legislações específicas, que participa ou manifesta a intenção de participar de processo de contratação pública, sendo equiparado a fornecedor ou ao prestador de serviço que, em atendimento à solicitação da Administração, oferece proposta”.

A [IN SEGES/ME nº 116, de 2021](https://www.gov.br/compras/pt-br/acesso-a-informacao/legislacao/instrucoes-normativas/instrucao-normativa-seges-me-no-116-de-21-de-dezembro-de-2021), determina, em seu art. 4º, caput, que os editais ou os avisos de contratação direta possibilitem a contratação das pessoas físicas, em observância aos objetivos da isonomia e da justa competição. Ainda de acordo com o parágrafo único desse mesmo dispositivo, será ressalvada a participação de pessoas físicas nas licitações ou contratações diretas, “quando a contratação exigir **capital social mínimo** e **estrutura mínima**, com equipamentos, instalações e equipe de profissionais ou corpo técnico para a execução do objeto **incompatíveis com a natureza profissional da pessoa física**, conforme **demonstrado em estudo técnico preliminar**”. Portanto, a possibilidade, ou não, de contratação de pessoas físicas deverá ser objeto de prévia análise e manifestação técnica por parte do órgão contratante, na fase de planejamento da contratação.

O [Decreto nº 10.977, de 23 de fevereiro de 2022,](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/decreto/d10977.htm) que regulamenta a Lei nº 7.116, de 29 de agosto de 1983, e a Lei nº 9.454, de 7 de abril de 1997, estabelece, em seu art. 3º, que a Carteira de Identidade passa a adotar o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF como o número do registro geral nacional previsto no inciso IV do caputdo seu art. 11.

**Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

**Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

**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;

**Nota Explicativa**: O [art. 41 da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021](https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.195-de-26-de-agosto-de-2021-341049135), transformou todas as empresas individuais de responsabilidade limitada (EIRELI) existentes na data da entrada em vigor da Lei em sociedades limitadas unipessoais (SLU), independentemente de qualquer alteração em seus respectivos atos constitutivos.

Posteriormente, [o inciso VI, alíneas “a” e “b”, art. 20, da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm), revogou as disposições sobre EIRELI constantes do inciso VI do caput do art. 44 e do Título I-A do Livro II da Parte Especial do Código Civil ([Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LEI&numero=10406&ano=2002&ato=ac5gXVE5ENNpWT07a)).

Diante dessa situação, orientamos os agentes de contratação da seguinte forma: se a empresa for identificada como EIRELI em seus atos constitutivos, ela deverá ser considerada como convertida em SLU, automaticamente, durante o processo de contratação. Os atos constitutivos, inclusive, deverão ser considerados regulares como EIRELI, mas a empresa deverá se comportar na contratação como uma SLU.

**Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme [Instrução Normativa DREI/ME nº 77, de 18 de março de 2020](https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/drei/legislacao/arquivos/legislacoes-federais/indrei772020.pdf).

**Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

* 1. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

* 1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
  2. 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](http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=56753), do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
  3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
  4. 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, de 1º de maio de 1943](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del5452.htm);
  5. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes *[Estadual/Distrital]* ou *[Municipal/Distrital]* relativo ao domicílio ou sede do proponente, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
  6. Prova de regularidade com a Fazenda *[Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital]* do domicílio ou sede do proponente, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

**Nota Explicativa:** O art. 193 do Código Tributário Nacional ([Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm)) preceitua que a prova da quitação de todos os tributos devidos dar-se-á no âmbito da Fazenda Pública interessada, “relativos à atividade em cujo exercício contrata ou concorre”. Nessa mesma linha, [o art. 68, II da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm), estabelece a exigência de “inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do contratado, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual”. Dessa forma, a prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal e a prova de regularidade fiscal correspondente deve levar em conta a natureza da atividade objeto da contratação e o âmbito da tributação sobre ele incidente: tratando-se de serviços em geral, incide o ISS, tributo de competência municipal, ao passo que, para aquisições incide o ICMS, tributo de competência estadual. Cabe ao órgão contratante aferir o imposto aplicável e ajustar conforme o caso.

* 1. Caso o proponente seja considerado isento dos tributos *[Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital]* 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.
  2. O proponente enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na [Lei Complementar nº 123, de 2006](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LCP/Lcp123.htm), estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

**Nota Explicativa:** A apresentação do Certificado de Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI supre as exigências de inscrição nos cadastros fiscais, na medida em que essas informações constam no próprio Certificado.

1. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO
   1. O custo estimado total da contratação é deR$... (por extenso), conforme laudo de avaliação anexo.

**Nota Explicativa 1:** A estimativa do valor nas aquisições e locações de imóveis será a avaliação prévia do bem.

**Nota Explicativa 2:** O laudo de avaliação dever seguir as novas ABNT-NBR 14653.

1. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA
   1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município de Laranja da Terra.
   2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Órgão: [...];

Unidade Orçamentária: [...];

Programa: [...];

Elemento de Despesa: [...];

Fonte de Recursos: [...].

A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

**Nota Explicativa:** O [art. 106, II da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art106), prevê para contratações de serviços e fornecimento continuado que a “a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção”, o que se aplica aos contratos de locação. Quanto à rescisão contratual por ausência de crédito ou vantajosidade ([art. 106, III](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art106)), remete-se às regras específicas constantes do contrato, inclusive em relação à aplicação do [art. 106, §1º](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm#art106).

Laranja da Terra/ES*, [dia] de [mês] de [ano].*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável

**Nota Explicativa 1:** O Termo de Referência deverá ser devidamente aprovado pelo ordenador de despesas ou a autoridade competente respectiva, conforme divisão de atribuições de cada órgão.

**Nota Explicativa 2:** Registre-se que, salvo no caso de elaboração do TR pela própria autoridade competente para aprová-lo, eventual equipe incumbida de tal confecção deve ser designada pela autoridade competente nos termos do [art. 7º da Lei nº 14.133, de 2021](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm), incumbindo a esta aferir o cumprimento dos requisitos necessários a esta função.

**Nota Explicativa 3:** Incumbe, conjuntamente, aos servidores da área técnica e da requisitante, designados na forma do art. 7º da Lei nº 14.133, de 2021 pelas respectivas autoridades, a elaboração do Termo de Referência, podendo a mesma área cumprir ambos os papéis. Uma outra possibilidade é o uso de uma Equipe de Planejamento da Contratação, caso haja alguma designada para tal fim.

**Nota Explicativa 4:** Atentar para a necessidade de avaliação quanto à pertinência de classificar o TR nos termos da [Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm) (Lei de Acesso à Informação).