**TERMO DE REFERÊNCIA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR INEXIGIBILIDADE**

*PAE nº aaaa/nnnn*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1 - O QUE SERÁ CONTRATADO?**  **(art. 6°, XXIII, a e i, da Lei Federal nº 14.133/21)** | | | | | | | | | |
| *Nota explicativa*: este modelo se aplica a locações ordinárias.  A descrição detalhada dos bens a serem contratados deve ser inserida neste item. A descrição deve evitar que os licitantes ofereçam propostas que não atendam às necessidades da administração pública.  Todas as características do objeto que sejam importantes para a caracterização do bem que atenda à demanda, observando a solução prevista no estudo técnico preliminar.  O valor estimado a ser indicado no TR é o mesmo informado no estudo técnico preliminar. Em etapa posterior, a administração pública elaborará o orçamento estimado de acordo com a metodologia definida na legislação. Se o orçamento estimado indicar preços diferentes do valor constante no estudo técnico preliminar, o TR que comporá o anexo do edital ou da proposta deverá ser retificado. | | | | | | | | | |
| **1.1 - Descrição** | **O objeto do contrato é a locação de imóvel para funcionamento do/de/da *(completar com o nome da unidade administrativa)* no Município de *(completar com o nome do Município onde deve ser localizado o imóvel)*, no Estado do Pará.** | | | | | | | | |
| **1.2 - Endereço** |  | | | | | | | | |
| **1.3 - Metragem** |  | | | | | | | | |
| **1.4 - Outros elementos descritivos** |  | | | | | | | | |
| **VALOR MENSAL ESTIMADO** | | | **R$ 0,00** |
| **VALOR ANUAL ESTIMADO** | | | **R$ 0,00** |
| **2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**  **(art. 6°, XXIII, c, da Lei Federal nº 14.133/21)** | | | | | | | | | |
| *Nota explicativa:* A solução foi prevista, em regra, no estudo técnico preliminar e consiste na descrição do bem imóvel necessário para a administração pública solucionar a demanda que provocou a contratação.  Nesse campo, deve haver a descrição do motivo e o resumo da solução escolhida.  Caso haja alteração da solução definida no estudo técnico preliminar, este é o campo adequado para justificar a alteração. | | | | | | | | | |
| **2.1 -**  **Qual o motivo da  contratação?** | | (preencher aqui) | | | | | | | |
| **3 - NATUREZA DO BEM E GARANTIA**  **(art. 6°, XXIII, a, da Lei Federal nº 14.133/21)** | | | | | | | | | |
| **3.1 - Natureza** | | | Locação de imóvel. | | | | | | |
| **3.2 - Haverá garantia?** | | | ☐ Sim. (Especificar)  ☐ Não. | | | | | | |
| **4 - CRITÉRIOS DE SELEÇÃO**  **(art. 6°, XXIII, h, da Lei Federal nº 14.133/21)** | | | | | | | | | |
| *Nota explicativa:*O termo de referência deve prever os critérios e regras da fase competitiva da licitação, as quais servirão de base para a elaboração do edital e do contrato. Por isso, ele indicará a modalidade licitatória escolhida para a contratação (pregão, por exemplo) ou informar se será contratação direta por dispensa ou inexigibilidade.  Caso a locação de imóvel não ocorra por inexigibilidade com base no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários. | | | | | | | | | |
| **4.1 -**  **forma de  contratação** | | ☐**Inexigibilidade** de licitação, com fundamento no art. 74, **V**, da Lei Federal nº 14.133/2021. | | | | | | | |
| ☐**Outra**: *(especificar)* | | | | | | | |
| **4.2 -**  **critério de  julgamento** | | Não se aplica. | | | | | | | |
| **5 - REQUISITOS DA CONTRATADA**  **(art. 6°, XXIII, d, da Lei Federal nº 14.133/21)** | | | | | | | | | |
| *Nota explicativa*: Os requisitos da contratação também estão no estudo técnico preliminar e se referem ao atendimento das necessidades; critérios e práticas de sustentabilidade que podem constar das especificações técnicas dos produtos e serviços ou das obrigações da contratada; requisitos específicos de habilitação técnica; identificação das soluções existentes no mercado, como produtos, fornecedores, fabricantes, etc.  O Termo de Referência estabelecerá os seguintes critérios:   1. Habilitação Jurídica e Regularidade Fiscal: Em regra, a habilitação jurídica é comprovada pela inscrição no SICAF sem pendências para a participação em licitação ou contratação. Caso o objeto a ser contrato demande outros documentos ou informações, estes precisam estar descritos no TR, com a correspondente justificativa. 2. Qualificação Econômico-Financeira: O TR definirá os critérios para avaliar a capacidade financeira das empresas concorrentes. Essa análise considera aspectos como patrimônio líquido, capital social, capacidade de pagamento e saúde financeira da empresa. | | | | | | | | | |
| **5.1 -**  **Qual será a habilitação jurídica exigida?** | | ☐Capacidade de exercer direitos e assumir obrigações (para pessoa física ou jurídica).  ☐Comprovação de existência jurídica (para pessoa jurídica).  ☐ Outros: *(especificar)* | | | | | | | |
| *Nota explicativa*: A habilitação jurídica usualmente é comprovada com a apresentação de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ). | | | | | | | | | |
| **5.2 -**  **Será exigida  habilitação  técnica?** | | Não se aplica. | | | | | | | |
| **5.3 -**  **Há critério de  sustentabilidade?** | | ☐ Sim. | | **Especificar**: *(Caso se assinale “sim”)* | | | | | |
| ☐ Não. | | | | | | | |
| **5.5 -**  **Há riscos a serem  assumidos pela  contratada?** | | ☐ Sim. | | **Especificar**: *(Caso se assinale “sim”)* | | | | | |
| ☐ Não. | | | | | | | |
| *Nota explicativa*: A análise de riscos pode identificar riscos a serem suportados pelo contratado. Se for este o caso, os riscos devem ser especificados neste campo, sem prejuízo de complemento na matriz de riscos contratual. | | | | | | | | | |
| **5.6 - Há previsão de vistoria?** | | ☐ Sim.**Justificativa**: *(Caso se assinale “sim”)* | | | | | | | |
| ☐ Não. | | | | | | | |
| **6 - FORMA DE RECEBIMENTO DAS CHAVES**  **(art. 6°, XXIII, e; art. 40, § 1°, II, da Lei Federal nº 14.133/21)** | | | | | | | | | |
| **6.1 -**  **Quando as chaves serão recebidas?** | | ☐A locação terá início imediato a partir da assinatura do contrato, com o recebimento das chaves. | | | | | | | |
| ☐Outro. **Detalhar:** | | | | | | | |
| **6.2 – Há laudo de vistoria da SEOP?** | | ☐ Sim. | | | | | | | |
| ☐ Não. | | | | | | | |
| **7 - PRAZO, FORMA DE PAGAMENTO E GARANTIA DO CONTRATO**  **(art. 6°, XXIII, a e g, da Lei Federal nº 14.133/21)** | | | | | | | | | |
| **7.1 -**  **Prazo do  contrato** | | ☐12 meses. | | | | | | | |
| ☐Outro. Especificar: | | | | | | | |
| *Nota explicativa*: O prazo do contrato deve ser o suficiente para sua execução. Como regra, ele não deve ter duração superior a 1 exercício financeiro, porém, caso o ultrapasse, o prazo deve observar as leis orçamentárias, especialmente o plano plurianual. | | | | | | | | | |
| **7.2 -**  **Haverá  possibilidade de prorrogação?** | | ☐ Sim, conforme art. 3º da Lei nº 8.245/1991, por períodos sucessivos. | | | | | | | |
| ☐ Não. | | | | | | | |
| **7.3 -**  **Forma de  pagamento** | | **Meio** | | | Ordem bancária. | | | | |
| **Onde?** | | | Conta da contratada no Banco do Estado do Pará. | | | | |
| **Qual o prazo?** | | | Até **X** dias corridos, a contar do recebimento da nota fiscal (ou fatura) com o comprovante de regularidade fiscal da contratada. | | | | |
| **Prova da  regularidade  fiscal** | | | A regularidade fiscal pode ser provada:  **1.** Por consulta ao SICAF ou Cadastramento Unificado de Licitante; *ou*  **2.** Pela apresentação dos documentos constantes no art. 68 da Lei Federal nº 14.133/21, quando não for possível consultar aos sistemas oficiais. | | | | |
| **7.4 -**  **Qual a garantia  do contrato?** | | ☐**X**% do valor inicial do contrato. | | | | | | **Justificativa**: *(caso tenha garantia)* | |
| ☐ Não há. | | | | | | **Justificativa**: *(caso não tenha garantia)* | |
| *Nota explicativa*: Não se confunde com a garantia do produto.  Trata-se de um percentual do valor do contrato que servirá de “caução” para assegurar a prestação do serviço ou fornecimento do produto.  Se o contrato for executado corretamente, a garantia é devolvida ao contratado.  Se o contrato não for cumprido pelo particular, o Estado pode ficar com a garantia como ressarcimento pelos eventuais prejuízos causados pela inexecução contratual ou como pagamento de eventual multa contratual.  O percentual somente pode ser superior a **5%** mediante justificativa na complexidade técnica ou nos riscos envolvidos, não podendo ser superior a 10%.  A garantia pode ser prestada, de acordo com opção do contratado, por uma das seguintes modalidades: caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública; seguro-garantia; ou fiança bancária.  Tanto a exigência quanto a dispensa de garantia devem ser justificadas. | | | | | | | | | |
| **8 - PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA**  **(art. 6°, XXIII, j, da Lei Federal nº 14.133/21)** | | | | | | | | | |
| **8.1 -**  **Dados  orçamentários  da contratação** | | Funcional Programática: | | | | | xxx. | | |
| Elemento de Despesa: | | | | | xxx. | | |
| Fonte do Recurso: | | | | | xxx. | | |
|  | | | | | | | |
| *Nota explicativa*: É a indicação do elemento de despesa, fonte de recurso e funcional programática, que aponte a existência de recursos orçamentários suficientes para a contratação. | | | | | | | | | |

Cidade (PA), 17 de dezembro de 2024.

(*Assinatura*)

**Nome do Servidor**

Cargo e matrícula