



TERMO DE REFERÊNCIA

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO NO MARANHÃO (PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 46223.000998/2019-47)

1. DO OBJETO

1.1. **Locação do 1º (primeiro) andar do Edifício Clínica RD Xavier, imóvel localizado na Rua Pernambuco, nº 545, bairro Juçara, na cidade de Imperatriz/MA, CEP: 65.900-500, objeto da matrícula nº 5.549, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Imperatriz/MA, Inscrição Imobiliária 13.113, para abrigar as instalações do Gerência Regional do Trabalho de Imperatriz/MA, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.**

1.2. O objeto da licitação tem a natureza de serviço comum de locação de coisa imóvel.

1.3. O contrato terá vigência pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por interesse da Administração, por períodos sucessivos, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Justificativa e objetivo da contratação encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.1.1. Justifica-se a escolha do imóvel pretendido, por se tratar do único Imóvel na localidade que detém condições razoáveis para abrigar a Gerência Regional em Imperatriz, sem necessidade de readequação orçamentária e intervenções no imóvel que gerariam custos adicionais.

2.1.2. A capacidade e finalidade do Imóvel foram atestados por profissional habilitado, que emitiu Laudo Técnico de Vistoria (12831980), no qual foram demonstradas as condições de estabilidade e segurança das estruturas de sustentação do mesmo.

2.1.3. Uma vez que não foi possível a obtenção de 3 (três) orçamentos para comprovação de compatibilidade de preço, reiterando-se informação dada pelo Gerente Regional do Trabalho de Imperatriz nos e-mails 9767598 e 10795263, foi emitido Parecer Técnico 13148231, no qual o profissional responsável concluiu que o valor do aluguel encontra-se dentro do praticado na Praça de Imperatriz/MA.

2.1.4. Ratifica-se, assim, a Justificativa apresentada no documento 11284620, sobre a escolha do fornecedor e de preço, considerando esta a melhor proposta.

2.1.5. É importante frisar que não haverá gastos com adequação do imóvel, pois estão incluídas no seu preço todas as adequações necessárias para o funcionamento da unidade, tais como: instalações elétricas e hidráulicas, sistema de incêndio, ar condicionado sistema VRF Daikin e estrutura interna em concordância com o layout do locador, desde que obedecendo as condições de infraestrutura já existentes no pavimento.

2.1.6. Além disso não foram encontrados imóveis com características semelhantes. O imóvel fora escolhido levando-se em conta o espaço físico e a estrutura interna que será disponibilizada, e ainda o atendimento de critérios de acessibilidade para pessoas com deficiência, com rampas de acesso, 2 elevadores e banheiros acessíveis. O prédio dispõe ainda de vigilância e recepção próprios e sistema geral de climatização.

2.1.7. Diante do exposto, o imóvel atende às necessidades da Gerência Regional do Trabalho de Imperatriz/MA.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

3.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS E FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

4.1. Trata-se de serviço comum de caráter continuado sem fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva, a ser contratado mediante Dispensa de Licitação.

4.1.1. A locação de imóvel se fundamenta no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração.

4.1.2. As obrigações decorrentes da presente Dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a União, representada pelo Gerência Regional de Administração do Ministério da Economia no Maranhão, doravante denominada LOCATÁRIA, e a proponente, doravante denominada LOCADORA, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 8.666/93, e das demais normas pertinentes.

4.2. Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos do Decreto nº 9.507, de 21 de setembro de 2018, não se constituindo em quaisquer das atividades, previstas no art. 3º do aludido decreto, cuja execução indireta é vedada.

4.3. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração Contratante, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Conforme Estudos Preliminares, os requisitos da contratação abrangem o seguinte:

5.1.1. Locação do 1º (primeiro) andar do Edifício Clínica RD Xavier, imóvel localizado na Rua Pernambuco, nº 545, bairro Juçara, na cidade de Imperatriz/MA, CEP: 65.900-500, objeto da matrícula nº 5.549, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Imperatriz/MA, Inscrição Imobiliária 13.113, para abrigar as instalações do Gerência Regional do Trabalho de Imperatriz/MA.

5.1.2. Duração inicial do contrato será de 12 meses.

5.1.2.1. O contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual que objetiva a obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991.

5.1.3. O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos:

5.1.3.1. Possuir adequada acessibilidade, atendendo às disposições prevista na Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização em braile e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009;

5.1.3.2. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

5.1.3.3. Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;

- 5.1.3.4. Estar em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- 5.1.3.5. Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- 5.1.3.6. Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- 5.1.3.7. Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- 5.1.3.8. Sistema de climatização em perfeitas condições de funcionamento com aparelhos de ar condicionado que propiciem a substituição do ar no ambiente, que serão fornecidos e instalados pela LOCADORA;
- 5.1.3.9. Elevadores, caso houver, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável;
- 5.1.3.10. Deverão os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- 5.1.3.11. Deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc. Deverá ser apresentado, também, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;
- 5.1.3.12. A recarga dos extintores, checagem das mangueiras e todas as medidas necessárias para manutenção dos padrões de segurança exigidos pelos órgãos de segurança ficarão a cargo da empresa LOCADORA, incluindo a renovação anual do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;
- 5.1.3.13. Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;
- 5.1.3.14. A instalação dos pontos lógicos, telefônicos e elétricos serão realizados pela empresa LOCADORA, inclusive com fornecimento de peças;
- 5.1.3.15. Dispor de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica, bem como manutenção dos equipamentos pertinentes por conta da LOCADORA;
- 5.1.3.16. Deverá dispor, no mínimo, 01 (uma) vaga específica devidamente sinalizada para pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE), conforme a Norma NBR 9050/2004, e 01 (uma) vaga devidamente sinalizada para idosos conforme previsto na resolução CONTRAN 303/08, calçada acessível, atendendo a Norma NBR 9050/2004 e demais normas municipais, permitindo o embarque e desembarque de visitantes com segurança.
- 5.2. As obrigações do LOCADOR e da LOCATÁRIA estão previstas neste TR.

6. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 6.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:
- 6.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Termo de Contrato;
- 6.1.2. Servir-se do imóvel 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;
- 6.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 6.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação

minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

6.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

6.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

6.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

6.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

6.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

6.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

6.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

6.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

6.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

6.1.10.1. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

6.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto (se houver);

6.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia

combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

6.1.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado

6.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

6.1.15. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. O LOCADOR obriga-se a:

7.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

7.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

7.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

7.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

7.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

7.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

7.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

7.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

7.1.10. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

7.1.11. Pagar eventuais encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

- 7.1.12. Pagar, ainda, a LOCATÁRIA juntamente com o recibo do aluguel aos LOCADORES, pelo sistema de reembolso, mediante apresentação de recibo ou comprovantes devidos, as despesas correspondentes ao IPTU, relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devidos por atraso no pagamento.
- 7.1.13. Entregar o imóvel com estrutura interna de divisórias em concordância com o layout solicitado pelo LOCADOR;
- 7.1.14. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 7.1.15. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;
- 7.1.16. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 7.1.17. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 7.1.18. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 7.1.19. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 7.1.20. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8. DA SUBCONTRATAÇÃO

- 8.1. Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório.

9. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

- 9.1. A fiscalização será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.
- 9.2. O fiscal anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
- 9.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
- 9.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

10. DO PAGAMENTO

- 10.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o **15º (décimo quinto) dia útil** do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de **15 (quinze) dias úteis**.
- 10.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até **15 (quinze) dias úteis** da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.
- 10.1.2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis,

contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

10.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

10.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

10.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

10.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

10.7. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

10.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) \frac{I}{365} = \frac{(6 / 100)}{365} \quad I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

10.9. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, em especial a prevista no artigo 31 da Lei 8.212, de 1993, nos termos do item 6 do Anexo XI da IN SEGES/MP n. 5/2017, quando couber.

11. REAJUSTE

11.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M)**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

11.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

11.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de

locação no município em que se situa o imóvel.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

b.1. Moratória de **0,1% (um décimo por cento)** por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

b.2. Compensatória de **2% (dois por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o *Ministério da Economia*, pelo prazo de até dois anos;

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

12.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

12.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

12.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

12.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

12.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

12.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

12.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

12.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de **10 (dez) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

12.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

13. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR.

13.1. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação (regularidade fiscal e trabalhista), verificar-se-á o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a futura contratação, mediante consulta aos seguintes cadastros:

13.1.1. SICAF;

13.1.2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);

13.1.3. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php).

13.1.4. Lista de Inidôneos, mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU (<https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=INABILITADO:INIDONEOS>);

13.1.4.1. Para a consulta de licitantes pessoa jurídica poderá haver a substituição das consultas das alíneas “b”, “c” e “d” acima pela Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU (<https://certidoesapf.apps.tcu.gov.br/>)

13.2. As exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos:

13.2.1. Documento de Identificação;

13.2.2. Comprovante de residência;

13.2.3. 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 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

13.2.4. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), se for o caso;

13.2.5. 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;

13.2.6. Declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;

13.2.7. Ausência de penalidade que vede a contratação com o órgão (artigo 27 e seguintes da Lei 8.666/1993)

14. ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS.

14.1. O valor total anual estimado é de R\$ 223.498,68 (duzentos e vinte e três mil quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e oito centavos), com valor mensal estimado de R\$ 18.624,89 (dezoito mil seiscentos e vinte e quatro reais e oitenta e nove centavos), sendo R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) referente ao aluguel mensal e R\$ 3.624,89 (três mil seiscentos e vinte e quatro reais e oitenta e nove centavos) referente à estimativa com taxa de administração condominial mensal.

15. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.

15.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: 380939/00001

Fonte: 0180570001

Programa de Trabalho: 173790

Elemento de Despesa: 339036

PI: S6.4.10.SRA

16. ANEXO

16.1. 13959706: ANEXO I - Minuta de Termo de Contrato;

São Luís, 1 de março de 2021.

Documento assinado eletronicamente
JOSÉ HENRIQUE RÊGO DOS SANTOS
Chefe de Administração - DIAD-SRTb/MA
Ordenador de Despesas



Documento assinado eletronicamente por **José Henrique Rêgo dos Santos, Chefe de Seção**, em 01/03/2021, às 19:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.economia.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **13929971** e o código CRC **41EA3CB3**.

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos Administrativos da Consultoria-Geral da União
Termo de Referência - Modelo para Pregão Eletrônico: Serviços Contínuos sem dedicação exclusiva de mão de obra
Atualização: Outubro/2020

Referência: Processo nº 46223.000998/2019-47.

SEI nº 13929971