



Câmara Municipal de Conceição da Barra
Estado do Espírito Santo



TERMO DE REFERÊNCIA

INEXIGIBILIDADE

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. OBJETO

O presente termo de referência tem como objeto a locação de imóvel, na SEDE da cidade de Conceição da Barra/ES, para fins não residenciais e com destinação específica de manter instalada a Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES, sob novo termo contratual, por meio de inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. QUANTITATIVO

1.2.1. Quadro resumo com descrição e quantidade dos itens:

Item	Descrição	Und.	Qtde.	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
1	Locação de imóvel específico na Sede, destinado a instalação da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES.	Mês	12	8.200,00	98.400,00

1.3. PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência da locação é de 1 ano, contados a partir da data da publicação do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, com possibilidade de rescisão antecipada atrelada à hipótese de transferência da Unidade para sede própria da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES.



1.4. NATUREZA

- Comum
- Especial
- Comum de engenharia
- Especial de engenharia
- Obra
- Técnico especializado de natureza predominantemente intelectual
- Especial de Tecnologia da Informação e de Comunicações
- Locação

1.5. REALIZAÇÃO DE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ETP elaborado?

- Sim
- Não. Justificar:

1.6. ALINHAMENTO AO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (PCA)

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, conforme detalhamento a seguir:

Item	DESCRIÇÃO
1	Locação de imóvel específico na Sede, destinado a instalação da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A fundamentação da contratação e seus quantitativos encontram-se pormenorizados em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (anexado nos autos).



3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES, sendo o ponto de referência logístico que receberá a população que estará em busca de informações e prestações de contas sobre as execuções de projetos e finanças do Poder Legislativo.

3.2 Considerando que o imóvel deverá ser adequado e com a devida acessibilidade, atendendo assim, as necessidades estruturais. Sendo ele o imóvel adequado a ser utilizado.

3.2. CRITÉRIO DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Não se vislumbra a ocorrência de possíveis impactos ambientais gerados pela contratação em estudo, contudo, a contratada deverá conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e a saúde dos trabalhadores e envolvidos na execução do objeto.

4. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

4.1. A gestão administrativa do contrato caberá ao Secretário de Administração, a fiscalização administrativa, a um(a) servidor(a) lotado(a) na referida Casa de Leis;

4.2. Ao(à) fiscal administrativo(a) competirá acompanhar, administrativamente, a execução do contrato, adotando as medidas necessárias à solução de contratemplos que, porventura, venham a ocorrer.

4.3. Ao(à) fiscal técnico(a) competirá acompanhar, *in loco*, a execução do contrato e o perfeito cumprimento das obrigações contratadas, adotando as medidas necessárias à solução de contratemplos que, porventura, venham a ocorrer.

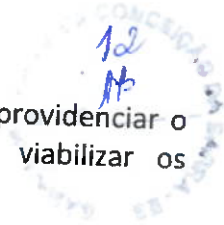
4.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelos(as) fiscais do contrato, em tempo oportuno, ao Presidente da Câmara, para a adoção das medidas que julgar convenientes.

4.5. A ação de fiscalização não exonera o Locador de suas responsabilidades contratuais.

4.6. O Locador será responsável pelos danos que causar diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

5. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

5.1. O aluguel mensal será pago no mês subsequente ao vencido, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento, pelo Locatário, da fatura emitida pelo Locador, através de depósito bancário na conta-corrente e/ou via pix, indicada pelo proprietário legal.



- a) O Locador, no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a assinatura do contrato, deverá providenciar o credenciamento na Secretaria de Finanças e Contabilidade da Câmara Municipal, para viabilizar os pagamentos das faturas vincendas no curso da execução do contrato.
- b) O Locador deverá emitir e protocolar, mensalmente, a fatura (NF), acompanhado da regularidade fiscal e trabalhista (CND-Federal, CRF e CNDT ou SICAF), para fins de validação/atesto pelo fiscal do contrato e posterior liquidação.
- c) Como dito acima, o prazo de liquidação e pagamento da despesa será de até 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento da NF mencionada no subitem anterior.
- d) Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a NF apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como: data da emissão, dados do contrato, o período respectivo de execução do contrato, o valor a pagar e eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.
- e) Havendo erro na apresentação da NF ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Locador providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Locatário.
- f) Constatando-se a situação de irregularidade do Locador, será providenciada a sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do Locatário.
- g) Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o Locatário deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do Locador, 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.
- h) Persistindo a irregularidade, o Locatário deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao Locador a ampla defesa.
- i) Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- j) 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.
- k) O Locador, quando regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, 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 LC.
- l) Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

6. REAJUSTE

6.1. Após o interregno de um ano da sua vigência, e independentemente de pedido do Locador, os preços iniciais serão reajustados mediante a aplicação, pelo Locatário, do índice **IPCA**, ou por outro que vier a substituí-lo.

- a) Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- b) No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice(s) de reajustamento, o Locatário pagará ao Locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
- c) Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).
- d) Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou, de qualquer forma, não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
- e) Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- f) O reajuste será realizado por apostilamento.

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR

7.1. O Locador será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

7.2. 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:

- a) SICAF;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);
- c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

7.3. O interessado será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

7.4. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do interessado será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.

7.5. É dever do interessado manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

7.6. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo



aqueles legalmente permitidos.

7.7. Se o interessado for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

7.8. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

10.12.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

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;

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;

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 n.º 77, de 18 de março de 2020.

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

Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971.

10.12.1.1 Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as

alterações ou da consolidação respectiva.



10.12.2. HABILITAÇÕES FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

10.12.2.1 Prova de inscrição no **Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ)** ou no **Cadastro de Pessoas Físicas**, conforme o caso;

10.12.2.2 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 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

10.12.2.3 Prova de regularidade com o **Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)**;

10.12.2.4 Declaração de que **não emprega menor de 18 anos** em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

10.12.2.5 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;

10.12.2.6 Prova de inscrição no **cadastro de contribuintes** estadual, se houver, relativo ao domicílio ou sede do locador, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

10.12.2.7 Prova de **regularidade com a Fazenda Estadual** do domicílio ou sede do locador, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

10.12.2.7.1 Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais relacionados ao objeto, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de certidão ou declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

10.12.2.6.1 O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar nº 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

8. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1.O valor mensal previsto para a locação é de R\$ 8.200,00 (oito mil e duzentos reais).



9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Câmara Municipal;

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

10. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação será formalizada mediante assinatura de instrumento de contrato.

11. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

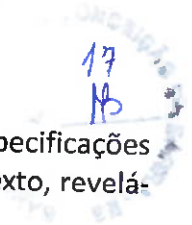
São obrigações do órgão locatário, além daquelas dispostas em lei:

- 11.1. Proporcionar todas as facilidades indispensáveis à boa execução das obrigações decorrentes do contrato;
- 11.2. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, comunicando ao Locador as ocorrências que, a seu critério, exijam medidas corretivas;
- 11.3. Proceder à publicação do contrato e seus aditivos no site da Câmara Municipal, na página destinada a essa finalidade;
- 11.4. Cumprir os critérios de sustentabilidade ambiental previstos neste Termo de Referência;
- 11.5. Zelar pelo imóvel locado;
- 11.6. Responsabilizar-se pela manutenção e conservação de todas as instalações do local;
- 11.7. Devolver o imóvel, ao término da locação, no estado em que recebeu, salvo o desgaste decorrente do uso normal do bem;
- 11.8. Pagar as despesas de água, luz e telefone consumidas durante a locação;
- 11.9. Pagar o aluguel mensal no mês subsequente ao vencido, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento da fatura emitida pelo Locador, através de depósito bancário ou via pix, na conta-corrente indicada por este último.

12. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do Locador, além daquelas dispostas em leis e normas pertinentes:

- 12.1. Não transferir sua responsabilidade para outras entidades, sejam fabricantes, representantes ou quaisquer outros, exceto naquilo que for autorizado nos termos deste documento;
- 12.2. Garantir que o imóvel locado e os itens que o guarnecem atendam plenamente à legislação vigente, sobretudo no tocante às questões sanitárias e ambientais;



- 12.3. Garantir o mais rigoroso sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos e especificações que venham a ter acesso em razão desta contratação, não podendo, sob qualquer pretexto, revelá-los, divulgá-los ou reproduzi-los;
- 12.4. Atuar em conformidade com a legislação vigente sobre proteção de dados relativos a uma pessoa física identificada ou identificável (“Dados Pessoais”) e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), e incluindo, entre outros, a Lei nº 12.965 (Marco Civil da Internet), de 23 de abril de 2014, o Decreto Federal nº 8.771, de 11 de maio de 2016, a Política de Privacidade e Proteção de Dados Pessoais da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES, no que couber, e demais leis e regulamentos aplicáveis;
- 12.5. Responder integralmente por perdas e danos que vier a causar a Câmara Municipal, em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras combinações contratuais ou legais a que estiver sujeito;
- 12.6. Manter, durante toda a vigência do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- 12.7. Pagar tributos e demais encargos sobre o imóvel, especialmente o IPTU;
- 12.8. Autorizar a realização de benfeitorias necessárias e úteis à adaptação do imóvel para o fim a que se destina a locação;
- 12.9. Responsabilizar-se por qualquer dano ao imóvel decorrente de causas alheias à utilização deste, como defeito de construção e decurso do tempo ou outras causas para as quais o Locatário não tenha concorrido;
- 12.10. Autorizar as cessões de uso de área no imóvel locado decorrentes de lei ou de interesse da Administração, atreladas ao funcionamento da Câmara Municipal.

13. RESCISÃO DO CONTRATO

- 13.1 O contrato extingue-se quando vencido o prazo de vigência nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas, ou não, as obrigações de ambas as partes contraentes.
- 13.2 O desrespeito a qualquer das cláusulas deste contrato acarretará a sua rescisão de pleno direito, mediante envio de aviso extrajudicial, cabendo à parte que der causa o pagamento dos danos e prejuízos apurados, das multas contratualmente previstas e dos honorários advocatícios/despesas judiciais porventura devidos.
- 13.3 O contrato também pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.
- 13.4 O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido de:
 - a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

c) Indenizações e multas, se houver.

13.5 A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico- financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021).

14. A contratação vincula-se ao ato que a autorizar e à respectiva proposta, sendo-lhe aplicável a Lei 14.133/2021, seus regulamentos e demais normativos que regem as licitações e contratos administrativos.

Conceição da Barra/ES, 26 de janeiro de 2026.



ROBERVAN FERREIRA COITINHO
Secretário de Administração

Secretário de Administração

Requisitante

Aprova o Presente Termo de Referência:



LEANDRO SANTOS DAS DORES
Presidente da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES

