**TERMO DE REFERÊNCIA**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 38/2024**

Município de Miraguaí - RS

Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento

Necessidade da Administração: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NO DISTRITO DE TRONQUEIRAS, RUA GUARANI, Nº 520, MUNICÍPIO DE MIRAGUAÍ/RS DESTINADO A FUNCIONAMENTO E ATENDIMENTO DE AGÊNCIA DOS CORREIOS.

1. **OBJETO**

Locação de imóvel lote urbano nº 16 da Quadra nº. 02, com a área superficial de trezentos cinquenta e dois metros e dezoito decímetros quadrados (352,18m”), situado na Rua Guarani, no Distrito de Tronqueiras, nº 520, neste município, com destino ao funcionamento e atendimento de agência dos correios.

1. **JUSTIFICATIVA**

A locação de imóvel será de acordo com o convênio com a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos nº 67/2016 para instalação de Agências de correio comunitário e se justifica uma vez que, a antiga locação existente foi encerrada motivada pelas reclamações da população de que as entregas de encomendas e cartas eram realizadas com atraso, após o vencimento, sendo que o imóvel anteriormente locado já não supria as necessidades da população do distrito.

A referida contratação através de Inexigibilidade de Licitação com fulcro no art. 74, inciso V da Lei Federal 14.133/2021, é justificável pelo fato do município de Miraguaí/RS, ser um município muito pequeno e não disponibilizar de imóveis para locação capazes de suprir o objeto da contratação, desta forma resta-se comprovada a inviabilidade de competição no referido processo licitatório.

Salienta-se que através de pesquisa de mercado, constatou-se que atualmente o Município de Miraguaí não possui outros imóveis para locação no Distrito de Tronqueiras, sendo este o único imóvel disponível capaz de suprir sua destinação.

Ainda, conforme preceitua o Parágrafo 5º do art. 74 da Lei 14.133/2021, o referido processo acompanha estudo de avaliação prévia do bem, através de laudo de avaliação de imóvel e valor para pagamento, emitido pelos servidores designados pela portaria nº 101/2024, bem como acompanha a presente justificativa de singularidade do bem e inviabilidade de competitório.

1. **DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:**

Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Disponibilizar o imóvel a partir da assinatura do contrato, em estado de servir ao uso a que se destina;

Responsabilizar - se pela quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e quaisquer outras taxas ou tributos relativos ao imóvel locado;

Efetuar o pagamento das contas mensais de água, saneamento e luz;

O LOCADOR não receberá qualquer valor a título de salários, sendo que eventuais serviços prestados estão incluídos no valor do aluguel.

Prestar todos os serviços autorizados pela ECT (Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos), bem como receber e tratar os objetos, previamente selados, mesmo que os selos ou as fórmulas de franquia utilizadas não tenham sido adquiridos na AGC, garantindo que todos os objetos postados e/ou recebidos, na AGC, sejam encaminhados à ECT.

Preservar a integridade física dos objetos e proceder, quando devidamente autorizado pela ECT, a distribuição postal de correspondências em domicílio e/ou Caixa Postal comunitária.

**DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:**

Servir-se do imóvel locado para os fins a que se destina.

Efetuar os pagamentos devidos à contratada nas condições estabelecidas através desta Inexigibilidade de Licitação.

Fiscalizar a execução do contrato.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Item | Descrição | UN. | QUANT. | Valor Unitário Mensal |
| 01 | LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NO DISTRITO DE TRONQUEIRAS, RUA GUARANI, Nº 520, MUNICÍPIO DE MIRAGUAÍ/RS DESTINADO A FUNCIONAMENTO E ATENDIMENTO DE AGÊNCIA DOS CORREIOS. | MESES | 12 | R$ 1.100,00 |
| Valor Total: R$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais) | | | | |

1. **ENQUADRAMENTO:**

Artigo 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021, conforme abaixo:

***“Art. 74.****É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

***V****- aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”*

1. **JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE:**

Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei n°. 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

Considerando, que a contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da Administração, uma vez que há um procedimento administrativo de inexigibilidade de processo de licitação que antecede a contratação, possibilitando também tratamento igualitário a todos quando da observância dos requisitos para a realização da contratação.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, ressalta:

*”As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares.”*

O assunto também é definido por Sérgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, como bem se reportam:

*Imóvel destinado ao “serviço público”, aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localização e instalações se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse público, das atividades administrativas. (Inexigibilidade de Licitação)*

Oportuno destacar que os demais requisitos contidos no artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21 foram observados, sendo que o preço mensal para a locação será de R$ 1.100,00 (Hum mil e cem reais), sendo realizada avaliação prévia do bem comprovando que o valor da locação mensal é compatível com os valores praticados no mercado.

1. **SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Nos casos de atrasos injustificados ou inexecução total ou parcial dos compromissos assumidos com a Administração aplicar-se-ão as sanções administrativas estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

1. **CONTRATO**

O contrato terá vigência de 12 meses, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

1. **DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 2.369/2023, de 28/12/2023 que “Regulamenta as funções do agente de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de Miraguaí, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

A Administração tem a prerrogativa de fiscalizar o cumprimento satisfatório do objeto da presente licitação, por meio de agente designado para tal função, conforme o disposto na Lei nº 14.133/2021, conforme designação por portaria.

Dessa forma, a fiscalização do contrato ficará a cargo da Secretaria Municipal de coordenação e planejamento, conforme portaria nº 279/2023 e a gestão através do servidor designado pela portaria nº 59/2024.

1. **FORMA DE PAGAMENTO**

O pagamento será efetuado de forma mensal mediante apresentação de Nota Fiscal, sempre até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

1. **PRAZO PARA INÍCIO DA EXECUÇÃO DO SERVIÇO**

A contar da assinatura do contrato pelo período de 12 meses, podendo ser renovado conforme necessidade da administração.

1. **VALOR ESTIMADO**

O preço total da contratação é de R$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais), conforme proposta comercial apresentada.

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal n.º 2.371/2023, que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Miraguaí-RS, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do Erário Público deve ser meta permanente de qualquer Administração. Como se sabe, tendo em vista que o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa à administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço.

1. **PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas correrão por conta da Secretaria Municipal de Administração:

Despesa: 2.008 – Administração Geral – Secretaria da Administração. 40 - Dotação Orçamentária: 3.3.90.36.00.00.00.00 0500– Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

Miraguaí, 15 de abril de 2024.

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

Eduarda Herrmann Politowski

Secretária de Coordenação e Planejamento