



SAAER

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO RURAL

Folha

Rubrica

TERMO DE REFERÊNCIA
AUTARQUIA DE SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO RURAL - SAAER DE JIJOCA
DE JERICOACOARA/CE
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 005/2025

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA AUTARQUIA DE SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO RURAL - SAAER, CE, JIJOCA DE JERICOACOARA, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID	QUANT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA AUTARQUIA DE SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO RURAL - SAAER, CE, JIJOCA DE JERICOACOARA.	MÊS	11	3.500,00	38.500,00

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 05 (cinco) anos contados da emissão da ordem de serviços, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3. A locação do imóvel é enquadrada como serviço continuado, tendo em vista que atende a uma necessidade constante e essencial para o funcionamento da sede da Autarquia de Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural - SAAER de Jijoca de Jericoacoara/CE. A vigência plurianual mostra-se mais vantajosa, considerando a estabilidade operacional, a otimização dos custos administrativos e a garantia de um espaço adequado para o desempenho das atividades institucionais da Autarquia, conforme evidenciado no Estudo Técnico Preliminar.

1.4. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, conforme detalhamento a seguir:

PREVISÃO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL	
SIM	NÃO
I	ID PCA no PNCP: 31294097000116-0-000001/2025



II	Data de publicação no PNCP: 24/05/2024
III	Id do item no PCA: 10
IV	Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO
V	Identificador da Futura Contratação: 931372-16/2025

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

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. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade

4.1. 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:

4.1.1. A locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Autarquia de Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural - SAAER, CE, Jijoca de Jericoacoara, deverá atender aos critérios de sustentabilidade estabelecidos nas normas aplicáveis às contratações públicas, garantindo a adequação ambiental, eficiência energética e acessibilidade, em conformidade com as seguintes diretrizes:

Eficiência Energética:

Iluminação eficiente com o uso de lâmpadas LED, reduzindo o consumo de eletricidade.

Sistemas de ventilação natural ou climatização sustentável, minimizando o impacto ambiental do consumo energético.

Gestão Hídrica e Redução de Consumo de Água:

Instalação de dispositivos de baixo consumo de água nos banheiros e cozinha, como torneiras com arejadores e descargas com duplo acionamento.

Acessibilidade e Inclusão:

O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade da ABNT NBR 9050, assegurando acesso adequado para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

A existência de rampas, elevadores ou outros mecanismos que garantam a circulação segura de todos os usuários do imóvel será fator determinante para a escolha da locação.

Uso Racional de Recursos e Resíduos Sólidos:

A adoção de práticas para a separação e destinação adequada de resíduos sólidos será incentivada, alinhando-se à Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010).

O imóvel deverá possuir espaço para coleta seletiva e acondicionamento adequado dos resíduos recicláveis e orgânicos.

4.1.2. Comprovação dos Critérios de Sustentabilidade

4.1.2.1. Para garantir o cumprimento dos critérios de sustentabilidade exigidos na locação do imóvel, a administração pública deverá estabelecer mecanismos de verificação e monitoramento contínuos, incluindo:

Declaração de Atendimento às Normas Ambientais e de Sustentabilidade:



O proprietário do imóvel deverá apresentar documentação que ateste a adequação do espaço às diretrizes ambientais e aos requisitos de acessibilidade.

Caso haja necessidade de adaptações, o contrato de locação poderá prever a obrigação de implementação de melhorias para adequação do imóvel às exigências sustentáveis.

Vistorias Técnicas Periódicas:

A equipe técnica da Autarquia realizará inspeções periódicas no imóvel para verificar a manutenção da eficiência energética, acessibilidade e demais requisitos de sustentabilidade.

Caso sejam identificadas não conformidades, as devidas adequações serão exigidas ao locador, garantindo o cumprimento das obrigações contratuais.

Registro e Relatórios Periódicos:

A administração deverá elaborar relatórios de desempenho sustentável, registrando o impacto ambiental positivo gerado pela locação e os ajustes implementados para manter a conformidade com os critérios estabelecidos.

As informações coletadas servirão para ajustes futuros e aperfeiçoamento dos requisitos de sustentabilidade em contratações semelhantes.

Esses requisitos garantem que a locação do imóvel esteja alinhada às diretrizes de sustentabilidade da Administração Pública, promovendo a eficiência no uso dos recursos e o cumprimento das normativas ambientais e legais aplicáveis.

Garantia da contratação

4.2. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

Vistoria

4.3. De acordo com Laudo Técnico da Engenharia nos resultados da vistoria, o imóvel foi considerado adequado para locação, sendo este procedimento essencial para garantir eficiência administrativa, economicidade e segurança jurídica na contratação

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

5.1. A locação do imóvel para a sede da Autarquia de Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural - SAAER seguirá os seguintes critérios e procedimentos:

5.1.1. Disponibilidade e entrega do imóvel

5.1.1.1. O imóvel deverá ser entregue ao locatário em perfeitas condições de uso, com estrutura física adequada ao funcionamento da sede administrativa.

5.1.1.2. A vistoria inicial será realizada pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento, assegurando que o imóvel atenda às exigências de acessibilidade, infraestrutura e segurança, conforme laudo emitido anteriormente.



5.1.1.3. Caso sejam identificadas necessidades de ajustes ou pequenas adequações, o locador terá um prazo máximo de 05 dias para regularização.

5.2. Uso e Manutenção do Imóvel

5.2.1. O locatário será responsável pela manutenção preventiva e conservação interna do imóvel, incluindo reparos elétricos, hidráulicos e estruturais de pequena monta.

5.2.2. O locador será responsável por garantir a segurança estrutural e jurídica do imóvel, assegurando que este permaneça em conformidade com as normas vigentes durante a vigência do contrato.

Especificação da garantia do serviço (art. 40, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133, de 2021)

5.3. Nos termos do art. 40, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, a garantia contratual aplicável à locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Autarquia de Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural - SAAER, CE, Jijoca de Jericoacoara observará as seguintes diretrizes:

5.4. A responsabilidade do locador pela integridade estrutural e adequação do imóvel será mantida durante toda a vigência do contrato, devendo este garantir a conservação das condições de uso originalmente pactuadas, conforme disposto no Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991).

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. 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.

6.3. As comunicações entre a Autarquia de Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural - SAAER de Jijoca de Jericoacoara/CE e a locadora devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4. A Autarquia de Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural - SAAER de Jijoca de Jericoacoara/CE poderá convocar a locadora para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Fiscalização

6.7. A fiscalização do contrato acompanhará a execução do contrato de forma a garantir o fiel cumprimento de todas as cláusulas estipuladas, registrando no histórico de gerenciamento do instrumento todas as ocorrências relacionadas à locação, visando assegurar os resultados desejados pela Administração.

6.8. O fiscal deverá verificar a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA, acompanhará o saldo de empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e solicitar quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.9. No caso de descumprimento das obrigações contratuais ou detectados fatos que possam inviabilizar a execução do contrato, de forma parcial ou integral, o fiscal do contrato prontamente informará o gestor



do contrato sobre o ocorrido.

6.10. A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente.

6.11. O gestor do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo todos os registros formais da locação, de ocorrências anotadas pela fiscalização, assim como das alterações e prorrogações contratuais.

6.12. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA e deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável pelas liquidações para a formalização dos procedimentos de pagamento, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa nos relatórios de gestão.

6.13. O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar o processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução contratual.

Prazo de pagamento

6.14. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até dez dias úteis, contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

Forma de pagamento

6.15. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo locador.

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

6.17. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

6.18. Caso seja verificado que a LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

6.19. Em situações em que surgirem dúvidas ou discordâncias sobre a execução do objeto, seja quanto à dimensão, qualidade ou quantidade, a Administração irá solicitar à LOCADORA a emissão de Nota Fiscal referente à parcela incontroversa para fins de liquidação e pagamento, conforme preconiza o art. 143 da Lei n.º 14.133/2021.

6.20. A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.



6.21. A LOCADORA deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura, a documentação relacionada no art. 68 da Lei n.º 14.133/2021 e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.

6.22. A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

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

Regime de execução

7.2. O regime de execução do contrato será empreitada por preço unitário.

Exigências de habilitação

7.3. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

7.3.1. Pessoa Física: Cópia da Carteira de Identidade (RG), cópia da Inscrição do Cadastro Nacional de Pessoa Física (CPF);

7.3.2. Certidão de matrícula do Imóvel atualizada, e ou documento que comprove o efetivo direito possessório do locador do Imóvel a ser locado;

7.3.3. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

7.3.4. Prova de regularidade junto à Fazenda Estadual, através da Certidão Negativa conjunta junto aos Tributos Estaduais, emitida pela Secretaria da Fazenda Estadual onde a locadora reside;

7.3.5. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal, emitida pela Fazenda do Município do domicílio da pessoa física;

7.3.6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

8. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. O custo estimado total da Locação do imóvel é de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais, perfazendo valor total de R\$ 38.500,00 (trinta e oito mil e quinhentos reais), conforme valores apurados em Laudo de Avaliação; em Anexo nos autos, elaborado pelo Engenheiro Robson Lopes de Sá.

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

9.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:



I	Gestão/Unidade	AUTARQUIA DE SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO RURAL - SAAER DE JIJOCA DE JERICOACOARA/CE
II	Fonte de Recursos	1501000000 – Outros Recursos não Vinculados
III	Programa de Trabalho	Gestão e Manutenção do SAAER
IV	Elemento de Despesa	3.3.90.36.00
V	Plano Interno	2.099 - Gestão e Manutenção do SAAER

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

Jijoca de Jericoacoara/CE, 05 de fevereiro de 2025.

Mariel Andrade de Lima

Mariel Andrade de Lima

SUPERINTENDENTE

Autarquia de Serviço Autônomo de Água e Esgoto Rural - SAAER de Jijoca de Jericoacoara/CE