



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**  
**CNPJ: 01.577.844/0001-62**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. OBJETO**

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a **aquisição de área a ser destinada à doação de terrenos para pessoas carentes do município de São Pedro dos Crentes-MA,** conforme localização, quantidades e valores abaixo:

ITEM	Descrição do objeto	UND	QTD	V. TOTAL
1	Imóvel com área de 7,26 (sete hectares e vinte e seis ares), a ser desmembrada da área maior registrada sob matrícula nº560, na serventia extrajudicial de São Pedro dos Crentes, Estado do Maranhão.	Parcelas	35	760.000,00

1.2 O valor estimado da contratação foi obtido através de pesquisa de mercado na localidade pretendida, por meio de cotações de terrenos com área semelhante na região, imóveis com área semelhante anteriormente comprada pelo município e também por meio do levantamento planimétrico realizado pelo engenheiro civil, de modo a se precificar o metro quadrado para balizar a futura aquisição, conforme documentação em anexo.

**2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

Em cumprimento aos termos contidos no art. 6º, inciso XXIII, alínea b, da Lei 14.133/2021, Decreto Municipal nº 004, de 04 de janeiro de 2024, Lei Municipal nº 385/2022, é elaborado o presente para que seja efetuada a aquisição de área a ser destinada à doação de terrenos para pessoas carentes do município de São Pedro dos Crentes-MA.

**3. JUSTIFICATIVA**

3.1. A aquisição justifica-se por se tratar de terreno dotado de localização e instalações físicas adequadas, objetivando assegurar o acesso a lotes urbanizados e a moradia digna e sustentável, bem como ao atendimento dos munícipes.

3.2. Justifica-se a localização indicada em razão do terreno ser adequado para dar continuidade ao programa social de habitação popular vigente desde o ano de 2017, com objetivo de doação para a população em vulnerabilidade social.

3.3. A razão da aquisição do terreno aqui tratado, é que o terreno fica interligado ao loteamento Bonfim anteriormente adquirido pela prefeitura municipal, e suas dimensões atendem ao programa social de habitação do município que a prefeitura municipal pretende dá continuidade.

3.4. O valor proposto é compatível com o valor praticado no mercado, e teve como base cotações de imóveis com área semelhante na região e também levantamentos realizados pela secretaria do município.

**4. REQUISITOS DA AQUISIÇÃO**

4.1. Perímetro: 1417,27 m

4.2. Área total: 726.000,00 m² ou 7,26 ha

4.3. Disponibilidade orçamentária: 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais)



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**  
**CNPJ: 01.577.844/0001-62**

**5. INDISPONIBILIDADE DE TERRENOS DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA**

5.1. Após levantamento feito junto à estrutura administrativa, verificou-se que o terreno ora citado atende as especificações técnicas e estruturais necessárias ao atendimento da demanda do município para a doação dos terrenos aos munícipes, e que a prefeitura municipal não possui outro imóvel para dar continuidade ao programa habitacional do município.

**6. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS COM A AQUISIÇÃO**

6.1. A Administração espera pôr em funcionamento a doação dos terrenos para pessoas carentes do município de São Pedro dos Crentes, objetivando assegurar o acesso a lotes urbanizados e a moradia digna sustentável, conforme requisitos constantes no item 3.

**7. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

7.1. A gestão do contrato de locação do imóvel será exercida pela Secretaria Municipal de Administração de São Pedro dos Crentes, com fiscalização a ser desempenhada pela servidora Delinan de Sousa Nascimento, matrícula nº 328-4, cujo cargo é Assessor 2.

**8. DAS OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR.**

- a) Fornecer ao COMPRADOR, todas as informações relacionadas ao objeto do presente contrato.
- b) Cumprir e fazer cumprir todas as condições do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo;
- c) Entregar o imóvel em condições de uso para os fins a que se destina, e em estritas observâncias especificações de sua proposta;
- d) Garantir, durante o tempo da aquisição, o uso pacífico do imóvel; 6.5. Manter, durante a aquisição, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a aquisição;
- f) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;
- g) Informar ao COMPRADOR quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- h) Transferir o título de propriedade e a posse do bem imóvel.

**9.- DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR**

- a) Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo VENDEDOR, cujas reclamações se obriga a atender prontamente;
- b) Responder, integralmente, por perdas e danos que vier a causar ao VENDEDOR ou a terceiro sem razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou de seus prepostos, em virtude da aquisição do imóvel objeto deste contrato;
- c) Adimplir todas as suas obrigações, nos termos do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo;
- d) Além de promover os pagamentos, efetuar o registro da escritura pública junto ao cartório de registro imóveis competente.
- e) Pagar os encargos da aquisição exigíveis, no prazo estipulado no contrato;
- f) Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- g) Comunicar ao VENDEDOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- h) Responsabilizar-se pelos impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel após a imissão na posse;



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**  
**CNPJ: 01.577.844/0001-62**

## **10. DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

10.1. O valor da aquisição do objeto é de R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais), que será efetuado em moeda corrente nacional, após a emissão na posse do imóvel pela COMPRADORA, por meio de ordem bancária emitida em nome do VENDEDOR, para crédito na conta corrente por ele indicada, da seguinte forma:

a) R\$ 100.000,00 (cem mil reais) de entrada, a ser paga em duas parcelas de R\$ 50.000,00, sendo a primeira em até 10 (dez dias após) após a emissão na posse e a segunda até 30 (trinta) dias conta dos primeiro pagamento;

b) R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais), divididos em 33 (trinta e três) parcelas de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) cada, a serem pagas sucessivamente a cada 30 (trinta dias) após o segundo pagamento da entrada de que trata a alínea anterior.

10.2. Fica dispensada a emissão de nota fiscal de serviços, por se tratar de obrigação sem incidência de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, conforme Lei Complementar nº 116/2005.

10.3 O Contratante efetuará a retenção e o recolhimento de tributos quando a legislação assim exigir.

10.4 O COMPRADOR se reserva o direito de exigir do VENDEDOR, a comprovação de quitação das obrigações fiscais, sociais e trabalhistas que recaiam sobre o imóvel até a imissão na posse

## **11. DAS PENALIDADES**

1.1. O descumprimento, total ou parcial, de qualquer das obrigações ora estabelecidas, sujeitará a contratada às sanções previstas nos arts. 155 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, garantida prévia e ampla defesa em processo administrativo.

## **12. DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO**

12.1. O vendedor deverá apresentar os seguintes documentos de habilitação nos autos:

Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso;

Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual; atualizado em até 60 dias, usando como marco a data de abertura deste certame;

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;

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



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**  
**CNPJ: 01.577.844/0001-62**

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 5.452/1943;

Prova de regularidade junto à Fazenda Estadual, através da Certidão Negativa conjunta junto aos Tributos Estaduais, emitida pela Secretaria da Fazenda Estadual onde a empresa for sediada;

Prova de regularidade junto à Fazenda Municipal, através da Certidão Negativa junto aos Tributos Municipais, emitida pela Secretaria da Fazenda Municipal onde a empresa for sediada;

**13. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

13.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária, que se encontra em compatibilidade com o PPA, LDO e LOA, conforme anexo.

São Pedro dos Crentes (MA), 18 de março de 2024.

**Neiva Maria de Arruda Leda Jorge**  
Secretária Municipal de Administração

**Ane Carine dos Santos Cardoso**  
Equipe de Planejamento