

TERMO DE REFERÊNCIA

CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE PESSOA JURÍDICA ESPECIALIZADA EM LOCAÇÃO IMÓVEIS, PARA ATENDER A DEMANDA DO INSTITUTO OVIDIO MACHADO – IOM NA EXECUÇÃO CONTRATO Nº PR-S-189.2024 – NORTE ENERGIA

2025


Josimar Alves
Supervisor de Compras
IOM



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Contratação de Serviços de Pessoa Jurídica especializada em **LOCAÇÃO IMÓVEIS**, referente para atender as demandas onde designa ao Instituto Ovídio Machado - IOM, dentre outras atribuições as ações de execução **Contrato nº PR-S-189.2024 – Norte Energia**.

1.2. Estabelece também normas gerais e específicas, métodos de trabalho e padrões de conduta para os serviços descritos e deve ser considerado como complementar às demais exigências do processo de compras e dos documentos fiscais comprobatórios.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A contratação se justifica em virtude da necessidade específica para composição de equipe de novos colaboradores com demonstração clara de reduzir custos fixos e operacionais. Além disso, outras vantagens são alcançadas. Por exemplo, ambiente agradável, flexibilidade e mais serviços agregados. Importante destacar que uma **equipe de alta performance** é um diferencial exclusivo para uma organização e a base para promover entregas de qualidade. É muito mais do que apenas alcançar a produtividade, mas uma estratégia para a melhoria contínua nos resultados.

3. DOS QUANTITATIVOS E ESPECIFICAÇÕES

4. ITEM	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
01	PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS COM DIMENSÃO EM MÉDIA DE 234 A 244 mts ² - ADMINISTRATIVO SEDE - SÃO LUÍS.

5. DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS.

4.1. Para prestação dos serviços especificado neste termo de referência, a contratada, deverá disponibilizar o devido imóvel dentro das condições que regem as normas em vigências.

4.2. Serão recusados em todo ou em parte os serviços que não atenda as especificações constantes neste Termo e seu anexo.

5. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

5.1. A proposta deverá ser apresentada em linguagem clara e objetiva, sem erros linguísticos

Josimar Alves
Supervisor de Compras
Mat. nº /IOM



www.institutoovidomachado.org
contato@institutoovidomachado.org

Rua 01, Residencial São Domingos II 2
Cohama, São Luís - MA, 65064-550
(98) 33023294
CNPJ: 07.260.939/0001-34

ou rasuras, que identifique a contratada e assinada por responsável legal ou por pessoa legalmente habilitada a fazê-lo em nome da contratada.

5.2. A empresa deverá apresentar devidamente preenchida e assinada a Proposta de Preços, conforme solicitação.

5.3. A apresentação da proposta implicará plena aceitação, por parte do proponente, das condições estabelecidas neste Termo.

5.4. O critério de aceitação das propostas será o **MENOR PREÇO**, cuja proposta deverá ser discriminada com menor valor total mensal unitário e total.

5.5. Os valores propostos deverão obedecer aos custos de mercado e não poderão ultrapassar os valores estipulados na cotação de preços e os valores terão que ser incluídos tipo: taxas, encargos, imposto (IPTU), taxas de transferências, entre outros.

5.6. As propostas deverão ser Protocoladas na SEDE/ANEXO do Instituto Ovídio Machado – 10 M na Rua Um nº 04 - Residencial São Domingos II - Bairro Cohama - São Luis/MA CEP: 65.064-550. ou através do E-mail: compras@institutoovidiomachado.org. ou no protocolo do anexo do IOM.

6. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

6.1. Efetuar o pagamento à CONTRATADA no valor, forma e prazos ajustados.

6.2. Gerenciar o presente contrato, acompanhar, fiscalizar, conferir, atestar o serviço e avaliar as obrigações da empresa, bem como o preço e a descrição do (s) objeto (s) contratado (s), conforme as condições ajustadas no Termo de Referência e no contrato, através de servidor designado pela autoridade competente indicado pelo Instituto Ovídio Machado - IOM.

6.3. Convocar/Notificar a CONTRATADA via fax, e-mail, ou telefone, para sanar possíveis irregularidades ocorridas na execução do presente contrato.

6.4. Observar para que, durante a vigência do presente contrato, sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas, bem como, a compatibilidade com as obrigações assumidas, inclusive com solicitação de novas certidões ou documentos vencidos.

6.5. Comunicar formalmente ao Gestor do Contrato, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito horas) que antecedem o prazo de realização dos serviços, o (s) motivos que impossibilitam o não cumprimento do prazo previsto.



6.6. Não permitir que “outrem” cumpra as obrigações a que se sujeitou (aram) a (s) contratada (s).

6.7. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela contratada.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

7.1. Providenciar todos os recursos e insumos necessários ao perfeito cumprimento do objeto contratado, devendo estar incluídas no preço proposto todas as despesas com materiais, insumos, mão-de-obra, seguros, impostos, taxas, tarifas, encargos sociais e trabalhistas e demais despesas necessárias à perfeita execução dos serviços.

7.2. Após a homologação da licitação, assinar o contrato, relativo ao objeto adjudicado.

7.3. Fornecer o item, objeto da locação solicitado em conformidade com as disposições e especificações do edital da licitação.

7.4. Providenciar a imediata correção dos defeitos (vícios de construção, infiltrações, correções predial, entre outros) apontados pela contratante quanto ao serviço, o objeto da contratação.

7.5. Efetuar a execução e fornecimento dos serviços, responsabilizando-se com exclusividade por todas as despesas relativas à prestação dos serviços. A CONTRATADA deverá utilizar material de limpeza próprio, não podendo utilizar materiais de limpeza da CONTRATANTE ou de suas terceirizadas.

7.6. A contratada deverá responsabilizar-se pela execução dos serviços, assumindo todas as obrigações de natureza fiscal, comercial, trabalhista e previdenciária, incluindo seguro contra riscos de acidentes do trabalho, com relação ao pessoal designado, resultante da prestação dos serviços, objeto desta licitação.



7.7. Respeitar e fazer com que seu pessoal respeite a legislação sobre segurança.



7.8. A CONTRATADA deverá manter durante toda a vigência do contrato, em conformidade com as obrigações assumidas neste contato; Disponibilizar os equipamentos exigidos, pessoa devidamente habilitado, e o que mais se fizer necessário para a perfeita execução dos serviços, conforme estabelecido no edital.

7.9. No ato da entrega, dos serviços serão analisados em sua totalidade, sendo que aquele(s) que não satisfizer(em) a especificação exigida ser(ão) devolvido(s), à contratada.

Josimar Alves
Supervisor de Compras
Mat. nº /IOM



 www.institutoovidiomachado.org
 contato@institutoovidiomachado.org

 Rua 01, Residencial São Domingos II 4
Cohama, São Luís – MA, 65064-550
 (98) 33023294
CNPJ: 07.260.939/0001-34

7.10. A CONTRATADA deverá garantir a qualidade dos serviços licitados comprometendo-se a reparar, corrigir, remover, reconstruir, ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, os serviços em que se verificarem defeitos ou incorreções resultantes da Prestação dos Serviços no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contados da notificação.

7.11. Comunicar ao CONTRATANTE, qualquer problema ocorrido na execução do objeto do contrato.

7.12. Não subcontratar o objeto da presente licitação, sem o consentimento prévio do contratante.

7.13. Atentando para as normas de segurança nas dependências da CONTRATANTE, deverá a Acatar a fiscalização do objeto contratado, realizada pelo fiscal do contrato, que deverá atender às solicitações imediatamente;

7.14. Cumprir todas as demais obrigações impostas por este termo de referência.

8. DA COMPROVAÇÃO DE APTIDÃO.

8.1. Não existe obrigatoriedade de prestar a capacidade técnica. Tendo a empresa apenas esclarecimentos caso necessário.

9. DO INÍCIO DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS.

9.1. A prestação dos serviços de locação de imóveis terá início após a celebração do devido contrato.

10. DA FISCALIZAÇÃO

10.1. A Diretoria do Instituto Ovídio Machado - IOM indicará os fiscais das contratações. O fiscal deverá acompanhar e fiscalizar a conformidade do objeto de acordo com a legislação vigente, as especificações técnicas e quantidades contidas neste Termo de Referência, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, por meio de um representante do Instituto Ovídio Machado - IOM, em consonância com o Contratos da Instituto Ovídio Machado - IOM.

11. DO PAGAMENTO

11.1. Os pagamentos serão efetuados no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento, conferência e aceite definitivo da Nota Fiscal ou Fatura, de acordo com as



condições constantes neste contrato e em consonância com as demais exigências administrativas em vigor, através de transferência bancária em favor da CONTRATADA: Banco: _____ Agência: _____ Conta Corrente: _____.

11.2. Os pagamentos serão efetuados pela CONTRATANTE, mediante a apresentação de NOTA FISCAL, FATURA ou RECIBO (consoante o objeto do contrato), a ser emitido e entregue pela Contratada;

11.3. A não observância do prazo previsto para a apresentação da Nota Fiscal, da Fatura ou do Recibo, e demais documentação necessária ao pagamento, ou a sua apresentação com incorreções ou ausência de documentos, ensejará a prorrogação do prazo de pagamento pelo mesmo número de dias correspondente ao atraso ou ao tempo necessário à correção das inconsistências verificadas. Nesse caso não caberá à CONTRATADA qualquer acréscimo no valor devido, tendo em vista que a demora se deu por sua única e total responsabilidade;

11.4. A CONTRATADA lançará na Nota Fiscal as especificações dos serviços prestados de modo idêntico àquelas constantes do objeto do Contrato;

11.5. A Nota Fiscal, a Fatura ou o Recibo serão atestados pela CONTRATANTE através do fiscal do contrato, observadas as normas contratuais e as administrativas vigentes;

11.6. O descumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e as relativas ao FGTS ensejarão o pagamento em juízo dos valores em débito, sem prejuízo das sanções cabíveis à CONTRATADA, no caso de prestação de serviço;

11.7. Para efeito de pagamento, a CONTRATADA deverá apresentar ao IOM os documentos abaixo relacionados:

11.7.1. Solicitação da Empresa (contendo os dados bancários para pagamento);


11.7.2. Nota Fiscal Eletrônica ou Fatura atestada pelo Fiscal Técnico do Contrato contendo as seguintes informações:

I. No caso de prestação de serviços, também incluir:



a) As retenções na fonte e suas alíquotas;



b) Alíquota do Simples Nacional (ISS);

c) Local da prestação dos Serviços;


Josimar Alves
Supervisor de Compras
Mat. n° /IOM



 www.institutoovidiomachado.org
 contato@institutoovidiomachado.org

 Rua 01, Residencial São Domingos II 6
Cohama, São Luís - MA, 65064-550
 (98) 33023294
CNPJ: 07.260.939/0001-34

d) Código do serviço e sua descrição;

11.7.3. Cópia da Ordem de Serviço ou Ordem de Fornecimento;

11.7.4. Certificado de Regularidade do FGTS-CRF;

11.7.5. Certidão Negativa de Débitos Estaduais;

11.7.6. Certidão Negativa de Inscrição de Débitos na Dívida Ativa Estadual;

11.7.7. Certidão Negativa de Débitos Municipais;

11.7.8. Certidão Negativa de Inscrição de Débitos na Dívida Ativa Municipais;

11.7.9. Certidão Negativa de Débitos relativos aos tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

11.7.10. Cadastro Estadual de Inadimplente - CEI;

11.7.11. Em casos de empresas sediadas no Estado do Maranhão, a prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual ou Municipal, se houver, pertinente ao seu ramo de atividade, ou compatível com o objeto contratual;

11.7.12. Cópia do Contrato e das Publicações do Extrato do Contrato e da Portaria do (s) Fiscais do Contrato no Diário Oficial do Estado (quando houver);

11.7.13. Cópia do Termo de Aditivo (quando houver) e das Publicações do Extrato do Termo Aditivo e da Portaria do(s) Fiscais do Termo Aditivo no Diário Oficial do Estado;

11.8. Não será efetuado qualquer pagamento à CONTRATADA enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual;

11.9. A CONTRATANTE efetuará a retenção e o recolhimento de tributos, contribuições sociais e parafiscais, quando a legislação assim exigir;

11.10. Declaração de ciência da retenção prevista no art. 31 da Lei Federal nº 8212/91 e art. 219 do Decreto Federal nº 3048/99, para as empresas prestadoras dos serviços, inclusive de saúde, por cessão de mão de obra ou empreitada de mão de obra, conforme rol de serviços descritos no § 4º do art. 31 da Lei Federal nº 8212/91, no § 2º do art. 219 do Decreto federal nº 3048/91 e nos arts. 117 e 118 da IN RFE nº 971/2009;



11.11. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido.

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$I = \frac{(6 / 100)}{365}$$

N = Número de dias entre a data limite previstos para o pagamento e a data do efetivo pagamento.

VP = Valor da Parcela em atraso.

11.12. A CONTRATADA terá que manter durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas no curso do **Processo Seletivo de Contratação – PSC**.

12. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

12.1. Diante da natureza da contratação, a vigência contratual será de 12 (doze) meses a contar da data de assinatura do contrato.

12.2. A vigência contratual respeitará o limite estabelecido pelo Contrato de Gestão / SESA/AP.

13. DA DISPONIBILIDADE FINANCEIRA

13.1. As despesas decorrentes dessa contratação estarão submetidas à disponibilidade financeira prevista para atendimento da presente finalidade, a ser informada pela Instituto Ovídio Machado - IOM.

14. DA SUBCONTRATAÇÃO

14.1. A Contratada não poderá subcontratar o objeto deste Termo de Referência frente à especificidade do objeto e as etapas que envolvem sua execução, seja por uma questão de



segurança e economicidade, seja por uma questão de fiscalização e acompanhamento, durante toda a vigência contratual.

15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Não serão admitidas declarações posteriores de desconhecimento de fatos, no todo ou em parte, que venham a impedir ou dificultar a execução dos serviços.

15.2. As condições estabelecidas neste documento farão parte do contrato, visando à prestação dos serviços, independentemente de estarem nele transcritas.

São Luís/MA, 07 de janeiro de 2025.

Josimar Alves
Supervisor de Compras
Mat. nº 04141/2025

Josimar Alves do Nascimento
Supervisor de Compras.
Matricula nº 04141/2025

