

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Aluguel de imóvel para instalação e funcionamento da equipe do Instituto de Terras do Pará.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Castanhal/PA, através da Secretaria Municipal de Habitação, no uso de suas atribuições, vem manifestar-se no sentido de justificar a solicitação de contrato visando a locação de imóvel destinado à instalação do Instituto de Terras do Pará.

Justificativa da necessidade da contratação:

A locação do imóvel será para suprir a necessidade de espaço físico para base de apoio do ITERPA, para que possamos abrigar a equipe técnica que irá prestar serviços da REURB no Município de Castanhal/PA.

2.2. RAZÃO DA ESCOLHA

A presente justificativa tem como objetivo fundamentar a escolha do imóvel localizado na Rua Rui Luiz de Almeida, nº 3020, Bairro Saudade, Castanhal/PA, com área construída de aproximadamente 319 m², para atender às necessidades das gerais da base de apoio da equipe técnica do ITERPA. A locação segue os preceitos da Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas para licitações e contratos administrativos.

A ITERPA demanda um espaço adequado para o desempenho de suas atividades administrativas. A necessidade de um local com estrutura adequada se justifica pelos seguintes fatores:

- Um ambiente salubre;
- Comporte a quantidade de profissionais necessária;
- Estrutura viável para a instalação de escritório.

2.3. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

Conforme disposto na Lei nº 14.133/2021. A contratação direta se justifica pela inviabilidade de competição em razão das características do imóvel, sua localização estratégica e a adequação às necessidades da administração pública.

3 - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente solicitação encontra-se fundamentada no art. 74, V e § 5º, da lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e suas alterações, conforme diploma legal citado.

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 delocalização tornem necessária sua escolha.



§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4 – DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel de padrão médio, de área construída de aproximadamente 391 m² distribuídos em dois pavimentos divididos em sala, cozinha americana, quartos, área de serviço, garagem, sacada, jardim de inverno e quintal.

O referido imóvel possui um terreno de área de aproximadamente 250 m², imóvel edificado, ocupando a totalidade do terreno, pois conta com dois pavimentos, sendo o primeiro pavimento contendo a garagem e um depósito. Já o segundo pavimento contém os seguintes ambientes: quatro quartos, sendo duas suítes, dois banheiros sociais, sala de estar, cozinha e área de serviço. No total dois imóveis representando cerca de 400 m² edificáveis.

5 DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1 O valor Mensal da locação é de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais baseado na proposta comercial apresentada pela Sr. Janaína Maria de Sá, proprietária do imóvel e laudo de vistoria a avaliação realizada pelo setor de engenharia da SEPLAGE, conforme documento que constam nos autos do processo:

6 DO PRAZO VIGÊNCIA

6.1 O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta dias) do seu vencimento, na forma do artigo 105 e 106 I II III da Lei nº 14.133/2021

6.2 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

7 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1 São obrigações do Locatário:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;



- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- g) Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- h) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- i) Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- j) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- l) Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- m) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

8 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1 São obrigações do LOCADOR:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e a proposta comercial apresentada;
- b) Se necessário realizar adequações necessárias nas redes elétricas e hidráulicas para atender o padrão de infraestrutura das Secretarias Municipais.

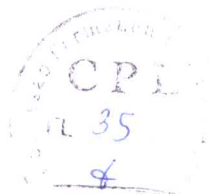
9 DA EXTINÇÃO

9.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

9.2 A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII do artigo 137 às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

9.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral ou por decisão judicial.

9.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.



9.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

9.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

10 DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

10.2 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

10.3 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

10.4 O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

10.5 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante. (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

11 DO PAGAMENTO

- 
- a) O pagamento será mensal e efetuado ao locatário em conta corrente bancária de sua titularidade em até 10 (dez) dias úteis do mês subsequente ao mês de referência.
 - b) Para efeito do pagamento o Contratado deverá atender as exigências quanto à emissão de comprovante fiscal (nota fiscal/recibo).

12 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal de Castanhal/PA, nas rubricas indicadas no respectivo Demonstrativo da reserva Orçamentária do ano de 2025.

12.1.1 DOTAÇÃO E FONTE DE RECURSO 2025

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 2025

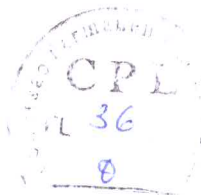
13.13-SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Classificação Econômica: 16.482.0042 2.143 – Gestão de Regularização Fundiária;

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00- Serviços de Terceiros PF

Subelemento de Despesa: 3.3.90.36.15- Locação de imóveis

Fonte de Recurso: 15000000-Recursos Não Vinculados de Impostos.



13 SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 O desatendimento, pelo LOCADOR, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I a VI do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, conforme abaixo:

- I. dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

14 ANEXOS

14.1 São anexos deste Termo de Referência

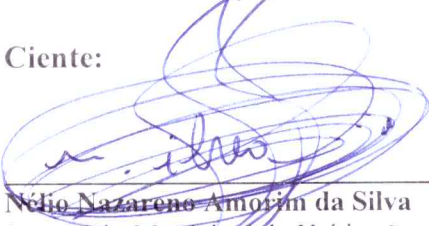
14.1.1 Anexo I – Modelo de Declaração de Não Ser Servidor Público e de Inexistência de Nepotismo;

Castanhal/PA, 27 de fevereiro de 2025.

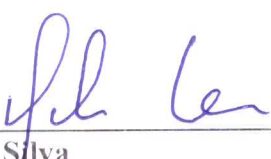
Elaborado por:


Janayna Natielle de Sousa Ferreira
Coordenadora de Apoio Administrativo -SEPLAGE

Ciente:


Nélcio Nazareno Amorim da Silva
Secretário Municipal de Habitação
Decreto nº 011/2025

Aprovado:


Hélio Leite da Silva
Prefeito Municipal de Castanhal/PA