



**ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE OURÉM
COORDENADORIA DE CONTRATAÇÕES
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO na RUA HERMENEGILDO ALVES Nº 385, BAIRRO SOUZA – OURÉM-PA, COM A FINALIDADE DE ALOCAR FUNCIONAMENTO DO SETOR DE LICITAÇÕES E CONTRATOS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE OURÉM (PMO).

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objeto a **locação do imóvel situado na Rua Hermenegildo Alves nº 385, Bairro Souza – Ourém-PA**, com a finalidade de **alocar o Funcionamento do Setor de Licitações e Contratos da Prefeitura Municipal de Ourém (PMO)**.

A necessidade da locação justifica-se pela ausência de imóvel próprio pertencente ao município que atenda, de forma adequada, às demandas operacionais e estruturais da Funcionamento do Setor de Licitações e Contratos, considerando critérios como ambiente que propicie um bom fluxo de trabalho, com espaço suficiente para atender a demanda de documentos, reuniões com fornecedores e prestadores de serviços, além de garantir a organização e armazenamento adequado dos processos administrativos.

O imóvel em questão apresenta condições satisfatórias de espaço físico, ventilação, divisões internas compatíveis, e está situado em área central. A locação de um imóvel bem localizado pode melhorar a acessibilidade tanto para servidores quanto para a população que precisa acessar informações ou participar de processos licitatórios. A proximidade com outros órgãos da Prefeitura ou com centros administrativos facilita a tramitação de documentos e a colaboração entre setores. Além disso, um local bem estruturado pode resultar em um atendimento mais ágil e eficiente aos cidadãos, fornecedores e empresas.

Diante do exposto, a locação proposta visa garantir condições dignas e funcionais para o setor de licitações contribui para garantir que os processos licitatórios sejam realizados de maneira independente e sem interferências externas. A separação física de outros setores pode garantir maior imparcialidade e transparência, evitando pressões externas e permitindo a realização dos procedimentos de forma organizada e dentro das normas.

2.2. ENQUADRAMENTO

Trata-se de Locação de imóvel destinado a alocar o Funcionamento do Setor de Licitações e Contratos da Prefeitura Municipal de Ourém (PMO).

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação do referido imóvel dar-se-á por Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no Art, 74, Inciso V e § 5º I, II, III, da lei federal nº14.133, de 1º de abril de



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE OURÉM
COORDENADORIA DE CONTRATAÇÕES
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

2021 e suas alterações, que transcrevemos a seguir:

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.

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

I - 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;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

3. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel a ser locado em questão é uma casa construída em um terreno plano com poço artesiano, com materiais de qualidade;

Possui calçada em concreto rampado até o nível da rua com escoamento de esgoto.

A casa possui três quartos, sendo uma suíte, possui também um banheiro independente, uma sala, uma cozinha e uma área de serviço.

5. DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

A presente contratação refere-se à **locação do imóvel situado na Rua Hermenegildo Alves nº 385, Bairro Souza – Ourém-PA**, com a finalidade de **Funcionamento do Setor de Licitações e Contratos da Prefeitura Municipal de Ourém (PMO)**.

Nos termos do **art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021**, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, como no caso de **locação de imóvel cujas características de localização, estrutura física ou outras condições específicas tornem imprescindível sua escolha para atender ao interesse público**.

O imóvel em questão **possui localização central e estratégica**, com acesso facilitado às principais vias da cidade, o que contribui diretamente para a eficiência do atendimento administrativo deste departamento. A proximidade com outros órgãos da Prefeitura ou com centros administrativos facilita a tramitação de documentos e a colaboração entre setores, **atende aos requisitos técnicos, estruturais e operacionais necessários ao funcionamento do Setor de Licitações e Contratos**, não havendo, no momento, outro imóvel disponível com as mesmas condições e compatibilidade funcional.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE OURÉM
COORDENADORIA DE CONTRATAÇÕES
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Ressalta-se que foi realizada **avaliação prévia do imóvel**, conforme determina o §1º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, atestando a compatibilidade do valor de locação com os preços praticados no mercado, garantindo a **razoabilidade e economicidade da contratação**.

Dessa forma, restam **caracterizados os pressupostos legais da inexigibilidade**, com a devida justificativa da escolha do imóvel e do preço, assegurando a legalidade e legitimidade do procedimento.

5.1. Itens avaliados:

- Localização;
- Estrutura Física do imóvel;
- Estado de conservação;
- Segurança;
- Adequação ao uso institucional;
- Disponibilidade Imediata;
- Valor do mercado.

5.2. Para realização deste processo, foi necessário:

1. **Realizar vistoria técnica no imóvel**, a fim de verificar sua adequação estrutural, localização e funcionalidade para as atividades do Setor de Licitações e Contratos da Prefeitura Municipal de Ourém (PMO).;
2. **Emitir parecer técnico e laudo de avaliação**, elaborado por profissional legalmente habilitado (engenheiro ou corretor de imóveis com registro no CREA/CRECI), atestando a compatibilidade do valor de locação com os preços de mercado;
3. **Levantar alternativas disponíveis no município**, não sendo identificado outro imóvel que atendesse simultaneamente aos critérios de localização, estrutura física e disponibilidade imediata;

6. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor do aluguel ficou definido R\$ 1.518,00 (um mil e quinhentos e dezoito reais), mensais. Após avaliação prévia, constatou-se, nos termos do parecer técnico exarado pelo Setor de Engenharia da Prefeitura, conforme O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis *"deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários"*, ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do *caput* do artigo 74 da referida lei, informado que o preço está de acordo com o usual no mercado sendo assim possível realizará contratação, devido o preço contratado para a locação está de acordo com os praticados no mercado, considerando a sua localização, seu estado geral de conservação e conforme avaliação prévia do setor competente.

É válido ressaltar a inexigibilidade de outros imóveis com características apropriadas para a demanda em tela, atendendo aos requisitos da Lei nº 14.133/2021.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE OURÉM
COORDENADORIA DE CONTRATAÇÕES
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

7. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) 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 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

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

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 São obrigações do Locatário:

8.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

8.1.2. 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;

8.1.3. 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;

8.1.4. 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;

8.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.1.6. 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;

8.1.7. 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.

8.1.8. 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;

8.1.9. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

8.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

8.1.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

8.1.12. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

8.1.13. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

9.1. São obrigações do LOCADOR:

9.1.1. 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;

9.1.2. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da Secretaria Municipal de Administração.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE OURÉM
COORDENADORIA DE CONTRATAÇÕES
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

10. DA EXTINÇÃO

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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.

10.5. 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.

10.6. 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.

11. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. 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).

11.2. 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).

11.3. 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).

11.4. 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).

11.5. 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).

12. DO PAGAMENTO

12.1. 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.

12.2. Para efeito do pagamento o Contratado deverá atender as exigências quanto à emissão de comprovante fiscal (nota fiscal/recibo).



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE OURÉM
COORDENADORIA DE CONTRATAÇÕES
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

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

São anexos deste Termo de Referência:

ANEXO I – Modelo Declaração que não emprega menor na forma definida no art. 7º, inciso XXXIII da CF/88;

Ourém/PA, 18 de setembro de 2025

Elaborado Por:

Luahgata Pinheiro Ferreira
Diretora do Departamento de Compras Geral
Matrícula nº 144784-0

Willame Aguiar Gomes
Agente Administrativo
Matrícula nº 01/2025

Ciente e Aprovado na data

VALDEMIRO FERNANDES COELHO JUNIOR
Prefeito Municipal de Ourém/PA



**ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE OURÉM
COORDENADORIA DE CONTRATAÇÕES
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

ANEXO I

Declaração que não emprega menor na forma definida no art. 7, inciso XXXIII da CF/88 e que cumpre os requisitos estabelecidos no art. 68, VI da Lei nº 14.133/21.

A , inscrito no CNPJ nº, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a)., portador(a) da carteira de identidade nº e do CPF nº, DECLARA, para fins do disposto no inciso VI do artigo 68 da Lei nº 14.133/2021, de que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

Ressalva:

() emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz.

Ademais, cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

Local e data.

Representante legal