



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. DESCRIÇÃO DO OBJETO**

Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Pirabastur, ASCOM e Sala do Empreendedor situado na Rua Plácido Nascimento, nº 175, Bairro Cidade Velha.

**1.1. ENQUADRAMENTO**

Trata-se de Locação de imóvel.

**2. 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 de localização 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.

**3. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

**3.1. Necessidade e justificativa da contratação**

A Secretaria Municipal de Turismo de São João de Pirabas/PA, no uso de suas atribuições, manifesta através deste documento a justificativa referente a solicitação de contrato para fins de locação de propriedade privada, a qual será destinada à instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal De Turismo, Setor de Assessoria De Comunicação e Sala Do Empreendedor Do SEBRAE Pirabas. O imóvel situa-se na Avenida Plácido Nascimento, Nº 175, Bairro Cidade Velha, São João de Pirabas/PA.

**3.2. Competências atribuídas à secretaria em questão:**

- a. Planejar, coordenar, controlar, gerenciar e executar as atividades administrativas e a política municipal de desenvolvimento turístico;
- b. Normatização do turismo no município;
- c. Elaboração de Calendário Turístico, o qual conta com eventos esportivos, recreativos e de lazer;
- d. Prestar suporte às instituições locais para realização de eventos turísticos;

*Afms*



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

- e. Amparar visitantes no que diz respeito à fornecimento de informações;
- f. Atendimento e suporte aos empresários locais que fomentam e fazem parte do turismo da cidade;
- g. Desenvolvimento de projetos que buscam valorizar os recursos potenciais existentes nas regiões turísticas de São João de Pirabas;
- h. Desenvolvimento de medidas necessárias à ampliação e melhoria da infraestrutura e da prestação de serviços oferecidos aos turistas;
- i. Fiscalizar e orientar serviços de registro empresarial ligado à área do Turismo, em toda a circunscrição do município;

**3.3. Competências atribuídas ao Setor de Assessoria de Comunicação:**

- a. Desenvolvimento de serviços de mídia/divulgação digital de conteúdos que dizem respeito a Prefeitura Municipal
- b. Divulgação de eventos e programações
- c. Cobertura de projetos desenvolvidos pela Prefeitura Municipal
- d. Divulgação de informações essenciais e gestão do site oficial da Prefeitura Municipal
- e. Responsabilidade parcial para com a transparência da gestão

**3.4. Competências atribuídas a Sala do Empreendedor do SEBRAE**

- a. Incentivar a legalização de negócios informais
- b. Facilitar a abertura de novas empresas
- c. Regularizar as atividades informais e oferecer serviços aos Microempreendedores

Diante dos serviços prestados por esses três setores vinculados Secretaria de Turismo, é imperioso ter uma instalação adequada e harmoniosa que possa atrair e acolher aos usuários do Sistema de Turismo e os empreendedores pirabenses, os quais precisam de acompanhamento frequente e para participarem ativamente das atividades oferecidas pelas Pirabastur. Assim se faz necessário um espaço com área para realizações de atividades que ofereça conforto aos usuários e aos colaboradores da SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO, ASCOM E SALA DO EMPREENDEDOR DO SEBRAE DE SÃO JOÃO DE PIRABAS-PA

Atualmente São João de Pirabas apresenta significativo potencial turístico, haja vista sua localização privilegiada que conta com o Rio Pirabas, Praia da Fortaleza, Praia do Castelo, Praia do Areião, Praia dos Pilões e Praia da Croa Nova, além de diversos balneários, como o Pitiú, Lua de Prata, Laranjal, Rio do Patauá, entre outros.

Ressaltamos que o prédio comportará em suas instalações o setor de Assessoria de Comunicação que atende às demandas da Prefeitura Municipal de São João de Pirabas e seus respectivos departamentos. Este setor desenvolve serviços midiáticos, os quais buscam difundir informações e manter a transparência desta gestão, desta forma agrega conteúdos oriundos de todas as secretarias que compõe a Prefeitura Municipal de São João de Pirabas; divulgação de programações municipais, questões relacionadas à saúde, educação, cultura, esporte, turismo, obras, limpeza e iluminação pública, meio ambiente, assistência social, pesca, agricultura etc.

Para este processo, incluímos a necessidade de acomodação da Sala do Empreendedor do SEBRAE. Este departamento desenvolve serviços juntamente com a Secretaria Municipal de Turismo, amparando o empreendedor que atua em diversos segmentos como gastronomia,

*Aglls*



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

hotelaria, transporte, apresentações culturais, estética e variados.

Diante da situação colocada, é necessário local um espaço físico, de localização centralizada, segura e que ofereça boa infraestrutura para suas atividades. O imóvel pesquisado demonstra atender as finalidades da administração, uma vez que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da comunidade, já que se encontra na principal praça do município. Tendo em vista que a Prefeitura Municipal de São João de Pirabas-PA, bem como a Secretaria Municipal de Turismo não possui em seu patrimônio prédios e/ou instalações próprias. Corroboramos que devido ao fato citado, é essencial a locação de uma instalação para o funcionamento da SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO, ASCOM E SALA DO EMPREENDEDOR DO SEBRAE DE SÃO JOÃO DE PIRABAS-PA, em prol do atendimento a toda população

#### **4.0. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE**

A escolha do imóvel baseia-se na singularidade existente em suas características. Após estudos e desenvolvimento de laudos técnicos, concluímos que esta propriedade atende os interesses da Secretaria Municipal de Turismo, haja vista a disposição dos seus cômodos, os quais atendem a necessidades dos departamentos desta secretaria. É válido frisar que este processo reforça motivação de escolha baseado também na localização da propriedade. Este prédio está disposto na área central do território de abrangência, desta forma garante eficiência no que diz respeito a logística e acesso popular.

Para fins de conclusão asseguramos que o referido imóvel é um local com amplo espaço interno, localizado em ponto estratégico, no centro da cidade. É um prédio amplo que oferece melhor estrutura para acomodação; arejado e seguro. Logo afirmamos que este imóvel atende as necessidades precípuas da administração pública.

##### **4.1. Itens avaliados:**

- Operacionalidade;
- Habitabilidade;
- Saúde dos funcionários e usuários;
- Conforto;
- Funcionalidade e acessibilidade;
- Infraestrutura;
- Logística;
- Avaliação do valor;

##### **4.2. Para realização deste processo, foi necessário:**

- Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos e do prazo de amortização dos investimentos;
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam as necessidades deste objeto
- Comprovação da singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, a qual evidencie

*Agms*



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

vantagens para ela: o imóvel tem um tamanho e espaço adequado para comportar três setores em um único prédio. Além disso a localização é excelente, ficando aproximadamente 200 metros do Prédio da Prefeitura.

**5.0. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

- a) O imóvel fica situado na Avenida Plácido Nascimento, nº175, Bairro Cidade Velha, CEP: 68.719-000, Zona Urbana do município de São João de Pirabas /PA.
- b) O imóvel possui uma área total de 172,32m<sup>2</sup>, sendo toda a área construída, constituída de sala, gabinete de atendimento, copa, banheiro social, escada de acesso e sacada, área de serviço, salão principal e lavabo. O imóvel é construído em alvenaria, em terreno seco, plano, com infraestrutura de água, luz e coleta de lixo.
- c) As instalações elétricas e hidráulicas do imóvel estão em perfeitas condições de uso.
- d) O imóvel encontra-se em perfeitas condições de uso, dispõe de amplos cômodos para atendimento ao público, bem como as execuções das atividades realizadas pelos servidores.
- e) O imóvel está em bom estado de conservação.
- f) Imóvel construído em alvenaria, em terreno seco, plano, com infraestrutura de água, luz e coleta de lixo. Com idade estimada entre 2 a 5 anos
- g) O mesmo é constituído por 02 (dois) pavimentos, denominado térreo e 1º pavimento, e apresenta as seguintes disposições: Sala, Gabinete de atendimento com banheiro, copa, banheiro social, escada de acesso, sacada.
- h) Asseguramos a compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia, sendo recomendável que os laudos utilizados para subsidiar as locações estejam em conformidade com as normas da ABNT, no caso a NBR 14653-2. Foi realizado laudo de vistoria conforme consta nos autos do processo, emitido pelo engenheiro civil Sr. Ramon M. Lira

**6.0. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

- 6.1. O valor Mensal da locação é de R\$ 2.824,00 (dois mil oitocentos e vinte e quatro reais) mensais baseado na proposta comercial apresentada pela Sra. ANTÔNIA JOANA DE MEDEIROS SILVA, proprietária do imóvel e laudo de vistoria a avaliação realizada pelo setor de engenharia da PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS, conforme documento que constam nos autos do processo.

**7.0. DO PRAZO VIGÊNCIA**

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, podendo ser considerado até 05 (cinco) anos, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos até 10 anos, 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, 106 I II III e 107 da Lei nº 14.133/2021

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

*Agells*



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

**8.0. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

- 8.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- 8.2. 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;
- 8.3. 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;
- 8.4. 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;
- 8.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.6. 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;
- 8.7. 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.
- 8.8. 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;
- 8.9. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- 8.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 8.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 8.12. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- 8.13. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

**9.0. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- 9.1. 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;
- 9.2. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da Secretaria Municipal Turismo.

**10.0. DA EXTINÇÃO**

*Agels*



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO**

- 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, desmoroamento, 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.
- 11.0. 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 anotarà 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).

**12.0. DO PAGAMENTO**

*ASMS*



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

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 á emissão de comprovante fiscal (nota fiscal/recibo).

**13.0.DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Secretaria Municipal de Turismo, nas rubricas indicadas no respectivo Demonstrativo da reserva Orçamentária do ano de 2024 conforme será disponibilizado pelo setor de contabilidade.

**14.0.SANCÕES ADMINISTRATIVAS**

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;

**15.0. ANEXOS**

15.1.São anexos deste Termo de Referência

15.2.Anexo I -- Modelo de Declaração de Não Ser Servidor Público e de Inexistência de Nepotismo;

São João de Pirabas/PA, 23 de abril de 2024

Elaborado por:

  
Juliana Neves Carvalho Costa

Secretária Municipal de Turismo de São João de Pirabas





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

KAMILY MARIA FERREIRA ARAUJO GOMES:54545544215  
ND: C=BR, O=ICP-Brazil, OU=AC=OLUT1  
Multipla v5, OU=054139700148, OU=Videokonferencia, OU=Certificado PE A3,  
CN=KAMILY MARIA FERREIRA ARAUJO GOMES:54545544215  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização:

Ciente e aprovo: 15

**Kamily Maria Ferreira Araújo**  
Prefeita Municipal de São João de Pirabas

Ciente e de acordo com as normas contidas:  
Visto e aprovado na assinatura do contrato

*Antônia Joana de Medeiros Silva*

Antônia Joana De Medeiros Silva  
Proprietária do imóvel



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE PIRABAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

ANEXO I

Declaração de Não Ser Servidor Público e de Inexistência de Nepotismo

Modelo de Declaração de Não Ser Servidor Público e de Inexistência de Nepotismo

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, não sou Servidor Público Municipal e não tenho nenhum vínculo empregatício com a Prefeitura Municipal de São João de Pirabas/PA, assim como que não possui cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o segundo grau inclusive, de agente público do órgão ou entidade contratante ou, ainda, seja responsável pela contratação.

Local e data.

---

Representante legal