



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
GABINETE DO PREFEITO**



TERMO DE REFERÊNCIA-TR

Processo Administrativo nº 2024/2/741

1.DO OBJETO

Locação de imóvel para destinado a casa dos estudantes universitários na cidade de Belém/PA afim de atender as necessidades do Gabinete do Prefeito de Castanhal/PA, através da demanda da chefia de gabinete, conforme condições e especificações descritas neste Termo de Referência.

1.1 Especificação da locação

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QTD (MÊS)	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel destinado aos estudantes universitários na cidade de Belém/PA	Tempo	12	R\$ 6.000,00	R\$ 72.000,00

2. DA JUSTIFICATIVA

Como é sabido, a regra na Administração Pública é que as contratações de obras e serviços, as alienações, bem como as aquisições de bens, seja precedido de processos licitatórios, em consonância com art. 37, XXI, da CF/88, e com o caput do art. 51 da Lei 14.133/2021, onde adverte que:

Art. 51 – Ressalvado o disposto no inciso V do caput do Art. 74 desta Lei, 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.

A regra é a realização de licitação para locação de imóveis, Contudo, a Administração deverá optar pela inexigibilidade nos casos em que o imóvel a ser locado possua características como instalações e localização, necessária sua escolha, conforme Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

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.

Assim, a contratação ora solicitada ou pretendida, coenquadram-se no conceito de locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária a escolha, conforme previsto no Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

A Prefeitura Municipal de Castanhal ainda possui poucos prédios e instalações próprias, necessitando locar prédios e instalações de propriedade de particulares, não sendo suficiente para atender suas demandas, sendo necessária a locação de imóvel para seu pleno funcionamento.

Portanto, a contratação direta por inexigibilidade de licitação se justifica pela necessidade de um



PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL GABINETE DO PREFEITO



local com instalações amplas para o desempenho das atividades administrativas e operacionais, adequado para seu pleno funcionamento.

3. DAS CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

- a) Locação de imóvel comercial neste município para abrigar os estudantes universitários na cidade de Belém/PA;
- b) O imóvel deve estar conforme condições e especificações neste Termo de Referência;
- c) O imóvel que se pretende locar deverá estar localizado em zona urbana da cidade;
- d) A localização do imóvel, além de estar em área comercial construída, deverá ter ampla acessibilidade para o sistema de transporte público e seguro aos estudantes;
- e) Estar livre, desembaralado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- f) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- g) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- h) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- i) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- j) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- k) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- l) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- m) O imóvel deve dotar das condições necessárias de salubridade;

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- a) A contratação obedecerá ao disposto na Lei nº 14.133/2021 e suas alterações, que normatiza as Licitações e Contratos da Administração Pública;
- b) A locação obedecerá conjuntamente com a Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil;
- c) O contrato regular-se-á pelo Art. 95 da Lei nº 14.133/2021 que garante que o instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, aplicando-se no que couber o disposto no Art. 92 desta Lei;
- d) Atender a Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 que estabelece a publicidade como princípio aplicável às licitações, conclui-se que não existem informações pessoais ou sigilosas neste documento, não se vislumbrando a necessidade de sua classificação.

5. DA PRÉ – SELEÇÃO DAS PROPOSTAS

- a) As propostas deverão conter além do prazo de validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, e conforme o Termo de Referência, os seguintes dados:
 - ✓ Endereço com localização de zoneamento;
 - ✓ E-mail para comunicação entre o locador e o locatário;
 - ✓ Telefone;
 - ✓ Número de pavimentos;
 - ✓ Descrição detalhada do imóvel, espaço físico, área útil construída e instalações existentes,
 - ✓ Fotos de todos os ambientes do imóvel;
 - ✓ Preço de locação;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
GABINETE DO PREFEITO**



- ✓ Informações sobre a existência de equipamentos de prevenção contra incêndio compatíveis com a área do imóvel/espço/físico de acordo com a ABNT;

6. DE REQUISITOS PARA HABILITAÇÃO

O proprietário do imóvel (locador) deve apresentar os seguintes documentos técnicos:

I. QUANDO PESSOA FÍSICA:

- a) RG, CPF e Comprovante de Residência do Proprietário;
- b) Dados Bancários (Agência; Conta Corrente; Banco);
- c) Titularidade/Certidão do registro do imóvel ou documento pertinente;
- d) Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida;
- e) Certidão da Dívida Ativa Estadual;
- f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (Certidão CNDT);
- e) Certidão da Dívida Ativa Municipal (Alvará, IPTU);
- f) Proposta de locação do imóvel;
- g) Habite-se;
- h) Escritura do Imóvel e suas averbações, se houver

II. QUANDO PESSOA JURÍDICA:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, e suas alterações, devidamente registrado em se tratando de sociedades comerciais, e no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- c) Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida;
- d) Certidão de FGTS;
- e) Certidão da Dívida Ativa Estadual;
- f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (Certidão CNDT);
- g) Certidão da Dívida Ativa Municipal (ISS, Alvará e IPTU);
- h) Balanço Patrimonial dos dois últimos exercícios;
- i) Certidão Negativa de Falência ou Concordata;
- j) Declaração que não emprega menor;
- k) Proposta de Locação do imóvel
- l) Carta de “Habite-se”;
- m) Alvará de Funcionamento;
- n) Escritura do Imóvel e suas averbações, se houver
- o) Dados Bancários (Agência; Conta Corrente; Banco);

7. DA VIGÊNCIA, REAJUSTE CONTRATUAIS, PRAZOS E FORMA DE PAGAMENTO

- a) A locação será celebrada pelo prazo certo e determinado de 12 (doze) meses, a contar de 17/07/2024 a 16/07/2025, podendo ser prorrogado sucessivamente, por interesses das partes, respeitando a vigência máxima decenal, conforme Art. 107 de Lei nº 14.133/2021, mediante termo aditivo;
- b) Em caso de reajustamento e prorrogação da locação, as partes concordam em utilizar-se para correção dos alugueis o Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM ou, ou sendo este calculado, por qualquer índice de preços oficiais ou não que reflita a variação de preços, no período de reajuste ou acordo entre as partes.
- c) O possível reajuste e correção poderão ser concedidos depois de decorrido um ano de vigência, contados a partir da data da entrega definitiva do imóvel, desde que solicitado pela CONTRATADA (Locador), o qual será analisado pela CONTRATANTE (Locatário) acerca da viabilidade da sua implementação, permitindo a negociação entre as partes;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
GABINETE DO PREFEITO**



e) O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias corridos do mês subsequente ao da utilização do imóvel, por depósito bancário na conta corrente da CONTRATADA (locador) contados a partir da emissão de fatura/recibo/nota fiscal, e mediante atesto de servidor designado pelo Gestor da Pasta.

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas oriundas da presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Exercício Financeiro: 2024

01.01 – GABINETE DO PREFEITO

Classificação Econômica: 04.122.0060.2.005 -Gestão do Gabinete do Prefeito

Elemento da Despesa: 3.3.90.36.00 – Serviços Terceiros PF

Subelemento da Despesa: 3.3.90.36.15 – Locação de Imóveis

Fonte de Recursos: 10010000 – Recursos Ordinários

9. DO VALOR E PAGAMENTO DA CONTRATAÇÃO

a) O valor mensal estimado da locação será de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**, pelo período referido na cláusula anterior, perfazendo um valor total de **R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)**.

b) O valor mensal acima mencionado deverá, ser pago pelo **LOCATÁRIO** até o dia 15 (quinze) de cada mês, mediante depósito bancário no Banco Santander Agência: 1756 ou Conta Corrente: 01003518-5, nominal a Denise Pinheiro Martins inscrita sob o CPF 410.732.902-04, o comprovante de depósito ficará, valendo como recibo de aluguel.

Parágrafo Único - A eventual tolerância em qualquer atraso ou demora do pagamento de aluguéis, impostos, taxas, seguro ou demais encargos de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, em hipótese alguma poderá ser considerada como modificação das condições do Contrato, que permanecerão em vigor para todos os efeitos.

10. DAS CONDIÇÕES PARA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

A contratação de locação somente será firmada caso preenchidas as seguintes condições:

- a) o preço deverá ser compatível com o valor de mercado;
- b) O imóvel deverá atender às condições mínimas dispostas neste Termo de Referência;
- c) Comprovação de habilitação e preenchimento dos requisitos dispostos no item 6 deste Termo de Referência, de acordo com o requisito I ou II;

11. DA FISCALIZAÇÃO

a) A gestão e a fiscalização do contrato decorrente deste, seguirão as disposições da Lei nº 14.133/2021 e os atos normativos regulamentares correspondentes;

b) A fiscalização por parte da CONTRATANTE não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus agentes e prepostos, Art. 120 da Lei 14.133/2021;

c) O fiscal do contrato anotar, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos, observando e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
GABINETE DO PREFEITO



d) A fiscalização da execução do contrato será exercida pelos servidores designados, a ser devidamente designado por Portaria, ao qual competirá velar pela perfeita execução do objeto;

12. DAS OBRIGAÇÕES

I) Caberá a Locatária:

- a) Todas as despesas com o consumo de água, luz, e outras ligadas a uso do imóvel;
- b) todas as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou atraso no pagamento de quantias sob a sua responsabilidade;
- c) Utilizar a ,rea locada exclusivamente para a finalidade contida no item 1;
- d) Manter a conservaÊÃo do im^ vel, tais como: limpeza em geral que se fizerem necess,,rios e sempre mantendo o prÎdio em bom estado de conservaÊÃo;
- e) Garantir a seguranÊa e proteÊÃo do im^ vel;
- f) NÃo sublocar, parcialmente ou em sua totalidade o im^ vel locado.
- g) Permitir que o **LOCADOR**, quando necessário, visite o imóvel desde que avisados o **LOCATÁRIO** ou os usuários com antecedência mínima de 03 (três) dias.
- h) Efetuar o pagamento do consumo de energia elétrica e de água durante o período da locação.
- i) Manter a conservaÊÃo do im^ vel referente , parte elÊtrica, hidr,,ulica e estrutural que se fizerem necess,,rios e sempre mantendo o prÎdio em bom estado de conservaÊÃo;

II) Caberá do Locador:

- a) Respeitar os prazos avenÇados neste Contrato, fornecer os recibos, que se obrigam a respeitar a locação até o término;
- b) Comunicar com antecedência de no mínimo 30 (trinta) dias qualquer intenção de alienar o imóvel ou rescindir o presente Contrato, por qualquer razão aqui pactuada, ou fundada em Lei;
- c) Indenizar o **LOCATÁRIO** se der causa a rescisão deste Contrato, por qualquer das razões aqui pactuadas ou fundadas em Lei;
- d) Todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel locado;
- e) Todos os demais tributos municipais que recaírem sobre o contrato referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – do imóvel locado.
- f) Deverá responsabilizar-se pela manutenção e reparos na parte elétrica, hidráulica, esgoto, telhado, vícios ocultos e empecilhos pré-existentes;
- g) Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- h) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Inexigibilidade de licitação, zelando, com isso, pela boa execução do contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
GABINETE DO PREFEITO



13. DA RESCISÃO

O presente Contrato poderá ser rescindido nos casos seguintes:

- a) O contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela Secretaria Municipal de Saúde ou bilateralmente, atendida sempre a conveniência administrativa e quando ocorrer situações previstas nos artigos 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021 e alterações posteriores;
- b) Amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso prévio com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardando o interesse público;
- c) Descumprimento, por parte do **LOCADOR**, das obrigações legais e/ou contratuais, assegurando ao **LOCATÁRIO** o direito de rescindir o Contrato, a qualquer tempo, independente de aviso, interpelação judicial e/ou extrajudicial;
- d) Judicialmente, nos termos da legislação vigente.

14. DA OCUPAÇÃO E DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

- a) O imóvel deverá ser ocupado com a infraestrutura adequada, em perfeitas condições de funcionamento, desocupado e com as instalações em pleno funcionamento;
- b) Obriga-se o **LOCATÁRIO** a devolver o imóvel no mesmo estado em que o recebeu, conforme **laudo de avaliação** realizado por este ente público, mediante participação da **LOCATÁRIA**.
- c) O **LOCATÁRIO** satisfará, não somente no ato da devolução, mas durante toda a vigência deste Contrato, todas as necessidades de conservação, manutenção e higiene do imóvel, a suas próprias expensas, com solidez e perfeição, satisfazendo neste sentido todas e quaisquer exigências das autoridades públicas, sob pena de violação desta Cláusula;
- d) O **LOCATÁRIO** será responsável pela conservação do imóvel, pelos danos causados ao mesmo, pelo mau trato e pelo uso do imóvel que porventura resultar em danos aos vizinhos.

15. DA INEXECUÇÃO E DAS PENALIDADES

- a) A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e à Lei nº 8245/91, ficando assegurado ao **Locador** todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação;
- b) Pela inexecução total ou parcial do presente contrato, aplicam-se as penalidades contidas na Lei nº 14.133/2021:
 - b.1) **Advertência**, quanto o CONTRATADO (locador) der causa a inexecução total ou parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição da penalidade mais grave (Art. 156 §2º da Lei 14.133/2021);
 - b.2) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticada as condutas descritas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII da Lei 14.133/2021, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (Art. 156, §4º da Lei 14.133/2021);
 - b.3) **Declaração de Inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticada as condutas descritas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (Art. 156,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
GABINETE DO PREFEITO**



§5º da Lei nº 14.133/2021);

b.4) Multa:

b.4.1 – Compensatória de até 30% (Trinta por cento) sobre o valor do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

Parágrafo Único – A rescisão do contrato sujeita o **LOCADOR** à multa rescisória correspondente ao valor de 10% (dez por cento) do valor do saldo do contrato, corrigido na data da rescisão.

16. DAS COMUNICAÇÕES

- a) Qualquer comunicação entre as partes somente terá validade se devidamente formalizada por escrito, por qualquer meio admitido em Direito, desde que conformado o recebimento junto ao destinatário;
- b) Todas as solicitações poderão ser dirigidas ao Protocolo da Prefeitura Municipal de Castanhal ou via email para o endereço da Locatária, hipótese em que valerá para efeito de eventual contagem de prazo, e data do recebimento.

17. DA ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Locação de imóvel para abrigar os estudantes universitários na cidade de Belém/PA afim de atender as necessidades do Gabinete do Prefeito de Castanhal/PA, através da demanda do Apoio Administrativo, utilizando-se da singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela.

Foi analisado na localização onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades aos estudantes, somente um imóvel atende os critérios pretendidos, atestamos a inexistência de outros imóveis compatível com o padrão pretendido.

18. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Trata-se de processo licitatório para locação de imóvel, em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

19. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica

20. DA PUBLICIDADE

O presente instrumento de Contrato ser., publicado no Diário Oficial do Município de Castanhal, no máximo até o 5ª (quinto) dia útil do mês subsequente ao da sua assinatura.

21. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- a) Para dirimir qualquer questão decorrente do presente Contrato, as Partes elegem o foro da cidade de Castanhal, Estado do Pará, com renúncia expressa de qualquer outro, que as partes tenham ou venham a constituir.
- b) Desta forma, entendendo estarem presentes todos os requisitos para a contratação pretendida, por meio de inexigibilidade de licitação, submetemos esses esclarecimentos à autoridade superior para análise e deliberação.

Castanhal/PA, 16 de julho de 2024.

FRANCISCO FABIO MOREIRA DA COSTA
Chefe de Gabinete