



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU  
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

---

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO

**1.1.** Locação de imóvel localizado no Município de Tomé-Açu/PA, destinado à instalação e funcionamento da Sala do Empreendedor, em parceria com o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE).

### 2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

#### 2.1. Necessidade e Justificativa da Contratação

A presente contratação justifica-se pela necessidade de disponibilizar espaço físico adequado para a instalação e funcionamento da Sala do Empreendedor no Município de Tomé-Açu/PA, com a finalidade de fortalecer as políticas públicas de incentivo ao empreendedorismo, à formalização de negócios e ao desenvolvimento econômico local.

A Sala do Empreendedor constitui instrumento estratégico de atendimento aos Microempreendedores Individuais (MEIs), Microempresas (MEs) e Empresas de Pequeno Porte (EPPs), oferecendo serviços de orientação, formalização, regularização, capacitação e suporte técnico, em parceria institucional com o SEBRAE.

A implantação da Sala visa ampliar o acesso dos empreendedores locais a serviços especializados, promover a desburocratização, estimular a geração de emprego e renda e fomentar o desenvolvimento sustentável do Município.

Considerando a inexistência de imóvel público disponível que atenda às especificações necessárias quanto à localização, estrutura e adequação ao atendimento ao público, a locação apresenta-se como medida eficiente, célere e economicamente viável, em observância aos princípios da eficiência, planejamento, economicidade e continuidade do serviço público.

#### 2.2. Razão da Escolha

A escolha do imóvel fundamenta-se:

Na sua localização estratégica, com fácil acesso à população e proximidade de áreas comerciais;



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU**  
**DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

---

Na adequação da estrutura física às necessidades administrativas e operacionais da Sala do Empreendedor;

- Na disponibilidade imediata para ocupação;
- Na compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado, conforme avaliação técnica.

O imóvel deverá possuir espaço suficiente para recepção, atendimento individualizado, área administrativa e eventual realização de orientações e reuniões técnicas.

### **2.3. Justificativa da Inexigibilidade**

A contratação ocorrerá por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista a inviabilidade de competição decorrente das características específicas de localização e instalações do imóvel pretendido.

A singularidade do bem decorre da necessidade de localização determinada e adequação estrutural compatível com o funcionamento da Sala do Empreendedor, circunstâncias que tornam necessária a escolha de imóvel específico, previamente identificado pela Administração como o mais adequado ao interesse público.

### **3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

A presente contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V e §5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

Atendidos os requisitos legais:

- Avaliação prévia do bem, estado de conservação e custos de eventuais adaptações;
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis;
- Justificativas que demonstrem a singularidade e a vantagem da locação para a Administração.

### **4. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel a ser locado deverá apresentar, no mínimo:

- Localização no perímetro urbano do Município de Tomé-Açu/PA;



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU**  
**DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

---

- Espaço compatível com atendimento ao público;
- Sala(s) para atendimento individual;
- Área para recepção;
- Banheiro(s);
- Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;
- Condições adequadas de ventilação, iluminação e segurança;
- Acessibilidade conforme normas vigentes, quando aplicável;
- Regularidade documental do imóvel.

## **5. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

**5.1.** O valor mensal da locação será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), conforme proposta apresentada pelo LOCADOR e compatível com a avaliação técnica prévia realizada pela Administração, observando-se os preços praticados no mercado imobiliário local.

**5.2.** Considerando o prazo de vigência contratual de 12 (doze) meses, o valor global estimado da contratação será de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

**5.3.** O valor contratado demonstra compatibilidade com a avaliação realizada e revela-se vantajoso para a Administração Pública, atendendo aos princípios da economicidade e eficiência.

## **6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA**

**6.1.** O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme os arts. 105 e 106 da Lei nº 14.133/2021.

**6.2.** Os efeitos financeiros somente serão produzidos após a entrega das chaves, precedida de vistoria do imóvel.

## **7. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (ADMINISTRAÇÃO)**

### **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;



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU**  
**DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

---

- 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;
- 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 nas redes elétricas e hidráulicas para atender às condições mínimas de habitabilidade e segurança do imóvel, compatíveis com a finalidade da locação.

## **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.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU**  
**DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

---

**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).



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU**  
**DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

---

## **11. DO PAGAMENTO**

- a) O pagamento será mensal e efetuado ao Locador em conta bancária de sua titularidade, em até 30 (trinta) dias do mês subsequente;
- b) O Locador deverá apresentar nota fiscal ou recibo para fins de pagamento.

## **12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**12.1.** As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta dos recursos consignados no orçamento da Prefeitura Municipal de Tomé-Açu/PA, conforme demonstrativo da reserva orçamentária.

### **Dotação Orçamentária:**

- **2.004** – Manutenção das Atividades do Gabinete do Prefeito
- **3.3.90.36.00** – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
- **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;

Tomé-Açu/PA, 23 de janeiro de 2026.

**Elaborado por:**



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU  
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

---

*Gleydson S. B. Quadros*  
**GLEYDSON SANTA BRÍGIDA QUADROS**  
Equipe de Planejamento

**Ciente:**

**CARLOS ANTONIO**  
**VIEIRA:15913112172**

Assinado de forma digital por  
CARLOS ANTONIO  
VIEIRA:15913112172  
Dados: 2026.01.23 10:33:39 -03'00'

**CARLOS ANTÔNIO VIEIRA**  
Prefeito Municipal de Tomé-Açu/PA

