



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

---

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. DO OBJETO**

**1.1.** Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Departamento de Tributos do Distrito de Quatro Bocas, visando atender às necessidades administrativas e operacionais da Secretaria Municipal de Finanças do Município de Tomé-Açu/PA.

**2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

**2.1. Necessidade e Justificativa da Contratação**

A presente contratação decorre da necessidade de disponibilizar um espaço físico adequado para a instalação e funcionamento do Departamento de Tributos no Distrito de Quatro Bocas, vinculado à Secretaria Municipal de Finanças do Município de Tomé-Açu/PA.

A medida visa assegurar a continuidade e a melhoria na prestação dos serviços públicos tributários, promovendo a descentralização do atendimento e facilitando o acesso da população residente no referido distrito e adjacências. Tal iniciativa reduz a necessidade de deslocamento dos contribuintes até a sede do município, proporcionando maior comodidade, eficiência e celeridade no atendimento.

Ressalta-se que a existência de um ponto de atendimento local contribui significativamente para o fortalecimento da arrecadação municipal, a regularização fiscal dos contribuintes e a ampliação do acesso aos serviços públicos, refletindo diretamente na melhoria da gestão tributária.

Ademais, a Administração Pública não dispõe de imóvel próprio no Distrito de Quatro Bocas que atenda às necessidades estruturais e operacionais do setor, tornando imprescindível a locação de imóvel com características compatíveis, especialmente quanto à localização, acessibilidade e condições de uso.

Diante do exposto, a contratação mostra-se necessária e justificada, considerando o interesse público envolvido, a eficiência administrativa e a adequada prestação dos serviços à população.



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

---

## **2.2. Razão da Escolha**

A escolha do imóvel a ser locado fundamenta-se na análise de critérios técnicos indispensáveis ao atendimento das necessidades da Administração Pública, especialmente no que se refere à localização, adequação estrutural e funcionalidade para o funcionamento do Departamento de Tributos no Distrito de Quatro Bocas.

O imóvel selecionado apresenta localização estratégica, situado em área de fácil acesso à população, fator essencial para garantir a efetividade da prestação dos serviços públicos e facilitar o atendimento aos contribuintes da região. Tal característica contribui diretamente para a descentralização dos serviços tributários e para a melhoria da arrecadação municipal.

Além disso, o imóvel dispõe de condições físicas compatíveis com as atividades administrativas a serem desenvolvidas, possuindo estrutura adequada para atendimento ao público, ambientes internos organizados e condições satisfatórias de conservação, segurança, ventilação e iluminação.

Destaca-se, ainda, que, após levantamento de mercado na localidade, verificou-se a inexistência de outros imóveis disponíveis que atendam, de forma concomitante, aos requisitos de localização, dimensão e estrutura necessários ao pleno funcionamento do setor, o que evidencia a singularidade da solução adotada.

Ressalte-se que a escolha observa o interesse público e está devidamente justificada quanto à sua adequação às finalidades institucionais da Secretaria Municipal de Finanças, bem como à compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, conforme avaliação técnica realizada, em conformidade com o disposto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, a seleção do imóvel mostra-se a alternativa mais adequada e vantajosa para a Administração Pública, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público.



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

---

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

A presente contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, tendo em vista a inviabilidade de competição, uma vez que a escolha do imóvel está condicionada ao atendimento de requisitos específicos de localização, acessibilidade e adequação estrutural, indispensáveis ao funcionamento do Departamento de Tributos no Distrito de Quatro Bocas.

Após levantamento de mercado na localidade, verificou-se que não há disponibilidade de imóveis que atendam, de forma simultânea, às necessidades da Administração Pública, especialmente quanto à localização estratégica para atendimento ao público, bem como às condições físicas adequadas ao desenvolvimento das atividades administrativas.

Dessa forma, a contratação não decorre de escolha discricionária, mas sim da necessidade de seleção de imóvel com características singulares que o tornam apto ao atendimento do interesse público, o que inviabiliza a realização de procedimento competitivo.

A fundamentação legal para a contratação direta encontra respaldo no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

Diante do exposto, resta devidamente justificada a adoção da inexigibilidade de licitação, em conformidade com a legislação vigente e os princípios que regem a Administração Pública.

### **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;



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

---

- 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 Distrito de Quatro Bocas, em área de fácil acesso ao público;
- Estrutura física adequada para funcionamento de unidade administrativa;
- Área compatível com as necessidades do Departamento de Tributos, permitindo atendimento ao público e execução das atividades internas;
- Ambientes com ventilação e iluminação adequadas;
- Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;
- Abastecimento regular de água e energia elétrica;
- Sistema de esgotamento sanitário adequado;
- Boas condições de conservação, higiene e segurança;
- Cobertura em condições adequadas, sem infiltrações;
- Acessibilidade, sempre que possível;
- Regularidade documental do imóvel;
- Condições de uso imediato ou com possibilidade de adequação em prazo compatível com a necessidade da Administração.

#### **5. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

**5.1.** O valor mensal da locação será de R\$ 4.000,00, 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\$ 48.000,00.

**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.



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

---

## **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;
- 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.

**9.2** A Lei n. 14.133/2021 dedica o 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.



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

---

## **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 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 Secretaria Municipal de Finanças, vinculada a Prefeitura de Tomé-Açu, conforme demonstrativo da reserva orçamentária.

### **Dotação Orçamentária:**

<b>Unidade Gestora</b>	<b>Prefeitura Municipal de Tomé-Açu</b>
<b>Unid. Orçamentária</b>	Secretaria de Finanças
<b>Func. Programática</b>	04 129 0002 2.021 Manutenção das Atividades do Departamento de Tributos



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

<b>Natureza da Despesa</b>	3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física
<b>Subelemento:</b>	3.3.90.36.15 Locação de Imóveis
<b>Fonte de Recurso</b>	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, 15 de abril de 2026.

Elaborado por:

*Gleydson S. B. Quadros*

**GLEYDSON SANTA BRÍGIDA QUADROS**

Equipe de Planejamento

Ciente:

JOAO BATISTA DA  
SILVA  
PACHECO:08995484  
829

Assinado de forma digital  
por JOAO BATISTA DA SILVA  
PACHECO:08995484829  
Dados: 2026.04.15 11:08:44  
-03'00'

**JOÃO BATISTA DA SILVA PACHECO**

Secretário Municipal de Finanças

CARLOS ANTONIO  
VIEIRA:15913112172

Assinado de forma digital  
por CARLOS ANTONIO  
VIEIRA:15913112172

**CARLOS ANTONIO VIEIRA**

Prefeito Municipal de Tomé-Açu