

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº 1702528/2025-SEMAF-PMAC

1. OBJETO

- 1.1.** Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Biblioteca municipal de Augusto Corrêa/PA.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1.** A Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel próprio que atenda de forma satisfatória às necessidades da Biblioteca municipal, assim como o órgão ainda não dispõe de recursos suficientes para construção de uma sede própria.
- 2.2.** A Biblioteca Municipal constitui um equipamento público essencial para a promoção do acesso à informação, incentivo à leitura, democratização do conhecimento e desenvolvimento cultural da população. Trata-se de um espaço fundamental para estudantes, educadores, pesquisadores e para toda a comunidade, como instrumento de formação cidadã e apoio às políticas públicas de educação e cultura.
- 2.3.** A contratação desse espaço possibilitará um ambiente físico adequado com estrutura que atenda às necessidades de organização e armazenamento de materiais de estudo. Considerando que o imóvel optado possui uma estrutura adequada para o funcionamento, e sua localização se dá de forma estratégica para desempenhar as atividades.
- 2.4.** Desse modo, tomou-se a decisão de alugar um imóvel destinado para tal função, para que não haja comprometimento na execução das atividades administrativas organizacionais deste órgão.
- 2.5.** Portanto, com intuito de alcançar todos os benefícios expostos anteriormente, se faz necessário a realização dessa contratação pelo período de 12 meses, que permitirá a Biblioteca uma melhor organização e recepção aos frequentadores, atendendo às exigências da legislação municipal e às necessidades da administração pública.

3. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

- 3.1.** Foi realizada previamente uma avaliação do imóvel com a finalidade de garantir que a contratação do espaço atenda aos princípios da legalidade, economicidade, eficiência e transparência na administração pública, além de buscar determinar um valor justo de aluguel, considerando as condições de mercado, a localização, o estado de conservação e a adequação do imóvel às necessidades do órgão público, valor este baseado com a realidade mercadológica, conforme Laudo de Avaliação de Imóvel em anexo.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 4.1.** A locação de imóvel se fundamenta nos termos do inciso V do art. 74 da lei 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades proecípua da administração, cujas, necessidades de instalação

e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com valor do mercado, segundo avaliação previa.

4.2. Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 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.”

3.3. Para configurar a inexigibilidade é indispensável:

§ 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.

5. QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

Item	Descrição	UND	Qte.	Valor Mensal	Valor Total
1	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Biblioteca municipal de Augusto Corrêa/PA.	Mês	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00

5.1. O Imóvel localizado na Avenida Governador Magalhães Barata, nº 156- Bairro Nazaré, nesta cidade, que tem como titular do imóvel a Sr.^a. Leila Cristina Barros Silva, inscrita no CPF nº. 674.127.692-00, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), pagos mensalmente por um período de 12 meses, com base no Laudo de Avaliação, datado de 14 de agosto de 2025.

5.2. Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel tem como parâmetro o Laudo de Avaliação expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Turismo - SEPLADE, o qual leva em conta o preço de mercado.

6. ESPECIFICAÇÃO DA IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel implantado em um terreno de 7,93m (frente) x 24,07m (fundo), totalizando uma área de 190,87m² e um anexo de 3,81m (frente) x 3,04m (fundo), totalizando uma área de

11,58m² com uma somatória de 202,45m² de área construída, contendo hall, recepção e espera, 01 área de informática, área de acervo, área de leitura, área de brinquedoteca, 01 área de lanche da brinquedoteca, 01 copa e cozinha e 01 banheiro público.

O prédio apresenta piso em cerâmica em todos os ambientes em bom estado, e com revestimento cerâmico no banheiro e com reboco e pintura PVA com emassamento nas paredes internas.

Possui energia e água, coleta de lixo e com pavimento asfáltico na frente.

7. DAS OBRIGAÇÕES

7.1. São obrigações dos LOCADORES:

- 7.1.2. 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;
- 7.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 7.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 7.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.1.6. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 7.1.7. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- 7.1.8. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- 7.1.9. Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 7.1.10. Manter o imóvel segurado contra incêndio;
- 7.1.11. Incorrer nas despesas relacionadas com:
 - a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
 - b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

7.2. São obrigações do LOCATÁRIO:

- 7.2.1. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água, energia elétrica e iluminação pública;
- 7.2.2. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 7.2.3. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.
- 7.2.4. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- 7.2.5. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer

o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

- a) de benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
- b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

8. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Para início do processo foi realizado uma vistoria no imóvel, cujo laudo é parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

9. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

9.1. A entrega do referido Imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir do período locatício de 12 meses, a partir de setembro de 2025 a setembro de 2026.

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1 A despesa será consignada à seguinte dotação orçamentária:

- Dotação Orçamentária: **04 123 0016 2.011** Manutenção da Secretaria Municipal de Administração e Finanças. Classificação econômica 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física, Subelemento 3.3.90.36.15 Locação De Imóveis. Fonte 15000000.

11. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

11.1. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

11.2. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

11.3. Os representantes da fiscalização dos contratos: **Fiscal titular: Diego Weberly de Sousa Borges, Matrícula nº 132380-6; Fiscal Substituto: Monique Geovana Silva Cunha, Matrícula Nº129700-7.**

11.4. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

11.5. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.



11.6. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 155 da Lei nº 14.133/21, no que couber.

11.7. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

12. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

12.1. O Locatário poderá executar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do Locador, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato de locação. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo Locador.

12.2. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas de forma expressa, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

12.3. As benfeitorias voluntárias serão indenizáveis, caso haja prévia concordância expressa do Locador, permitindo também o direito de retenção.

12.4. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo Locatário venham causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do Locatário.

13. DA RESCISÃO

13.1. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá a Locadora reaver o imóvel alugado (art. 4º da Lei nº. 8.245/91).

13.2. À Locatária reserva-se o direito de, no interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, rescindir o presente contrato, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

14. DA VIGÊNCIA

14.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a iniciar a partir da assinatura do termo de recebimento definitivo do imóvel.

14.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

14.3. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do Artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

15. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

15.1 A entrega do referido Imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários.

16. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

16.1. O aluguel será cobrado pelo LOCADOR, mediante a apresentação do respectivo recibo, elaborado com observância da Legislação em vigor, e pago até o 10º (décimo) dia útil do mês

subsequente ao vencido, creditado em conta corrente indicada pelo LOCADOR, através de Ordem Bancária, e desde que o recibo locatício e as Certidões de Regularidade, tenham sido apresentados pela LOCADOR, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis.

16.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias da data da apresentação do recibo locatício.

16.2. O pagamento somente será efetuado após o “Atesto” no recibo, pelo servidor designado para essa finalidade (Fiscal do Contrato), bem como, após verificada a autenticidade de todas as Certidões de Regularidade, que deverão ser entregues pelo Locador, juntamente com o recibo locatício.

16.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a Locadora providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a Locatária.

16.4. O pagamento será efetuado, mediante depósito ou transferência em Conta, informada pelo Locador na Proposta, através do Banco indicado pelo locatário.

16.4.1. Será considerado como data do pagamento, o dia em que constar como realizada a transação bancária de pagamento.

16.5. Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de compensação financeira, cuja apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = (TX/100/365)$$

$$EM = I \times N \times VP, \text{ onde:}$$

I = Índice de compensação financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.

17. DO REAJUSTE

17.1 Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o índice nacional de preços ao consumidor – INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, conforme estabelece o art. Art. 17 da Lei nº. 8.245/91;

17.2 O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 45 dias do termo final do contrato. Haverá a preclusão do direito ao reajuste caso seja ele solicitado após o termo final do contrato.



17.3 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado na forma prevista neste contrato.

18. DA EXECUÇÃO CONTRATUAL

18.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas desta Lei, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

19. ENQUADRAMENTO

19.1 Nos termos do art. 51 da lei 14.133/2021.

19.2 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.

20. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

20.1. A inexecução total ou parcial do Contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais, e as previstas em lei ou regulamento à parte que der causa à rescisão;

20.2. Caso o LOCADOR der causa à rescisão injustificada, por desprezeitar o estabelecido que comprometa a efetividade da presente locação, haja vista a importância do bem imóvel, para a continuidade dos serviços prestados pela unidade desconcentrada, deverá pagar multa referente ao valor de 01 (um) mês de aluguel;

20.3. Havendo a comunicação tempestiva do interesse por rescindir o Contrato, respeitando os prazos estabelecidos, a parte que der causa à rescisão fica as partes isentas do pagamento da multa contratual;

20.4. Considerando que a necessidade na locação do presente imóvel é provisória, ficará acordado entre as partes que caso haja o término prematuro da reforma no imóvel, HAVERÁ o distrato amigável sem aplicação de penalidades;

20.5. Advindo qualquer intempérie sobre o imóvel decorrente de ações judiciais, extrajudiciais ou administrativas que obrigue o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel antes do encerramento do Contrato, fica o LOCADOR obrigado a indenizar o Locatário por qualquer ônus que esse possa sofrer pela desocupação do imóvel;

20.6. Aplica-se, no que couber, as infrações previstas no art. 155, da Lei Federal nº 14.133/2021, apuradas em regular processo administrativo com garantia de contraditório e ampla defesa;

21. DISPOSIÇÕES FINAIS

21.1. Fica ressaltada a possibilidade de alteração das condições avençadas em face da superveniência de normas federais e municipais disciplinados a matéria.



21.2. Os casos omissos no Termo de Referência, deverão ser supridos pela Lei nº 14.133/2021, bem como as dúvidas suscitadas deverão ser esclarecidas pelos órgãos supracitados ou a quem eles designarem, no endereço constante neste Termo de Referência;

21.3. A Administração poderá revogar o processo ou rescindir o contrato, por motivo de interesse público e deverá realizar a anulação da licitação quando houver ilegalidade, sendo de ofício ou mediante provocação de terceiro;

21.4. A contratada responderá de maneira absoluta e inescusável pelo objeto deste Termo de Referência, assumindo inteira, total e exclusiva responsabilidade pelo serviço a ser contratado;

21.5. Fica eleito o Foro da comarca de Augusto Corrêa, como o único capaz de dirimir as dúvidas oriundas do contrato, caso não sejam dirimidas amigavelmente.

Augusto Corrêa/PA, 20 de agosto de 2025.

Rafael Rodrigo Silva de Araújo
SECRETÁRIO MUN. DE ADM. E FINANÇAS
DECRETO Nº 001/2025 GAB./PREFEITO

RAFAEL RODRIGO SILVA DE ARAÚJO
Secretário Municipal de Administração e Finanças
Decreto nº 001/2025