

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO SECULT/PMA Nº 2.782/2026**

**TERMO DE REFERÊNCIA – TR**

**1. OBJETO** LOCAÇÃO DO IMÓVEL COMERCIAL COM ÁREA DE APROX. 400M<sup>2</sup> E REDE TRIFÁSICA, PARA FINS DE INSTALAÇÃO DE UNIDADE ADMINISTRATIVA, **SITUANDO-SE EM ÁREA DE IMEDIATA PROXIMIDADE À ANTIGA SEDE DA PASTA, E NAS CARACTERÍSTICAS SINGULARES DE SUAS INSTALAÇÕES. TAL ESCOLHA DEFINE-SE PELA CONTINUIDADE HISTÓRICA DA ATUAÇÃO DA SECRETARIA DE CULTURA, QUE DESDE 2020 CONCENTRA SUAS ATIVIDADES E SERVIÇOS NAS PROXIMIDADES DA CIDADE NOVA** CONTRATAÇÃO DIRETA, POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

**Descrição detalhada do objeto:**

| ITEM | DESCRIÇÃO                                                                                         | UNIDADE | QTD (MESES) | VALOR MENSAL (R\$) | TOTAL (R\$)   |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|--------------------|---------------|
| 01   | Locação de imóvel comercial destinado ao funcionamento de unidade administrativa desta Secretaria | Mês     | 12          | R\$18.000,00       | R\$216.000,00 |

**VALOR TOTAL ESTIMADO:** R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais).

**2. NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO** A presente contratação é imperativa diante da necessidade de alocação física adequada do corpo técnico, administrativo e operacional da Secretaria Municipal de Cultura (SECULT). O órgão necessita de um espaço que comporte não apenas as estações de trabalho de seus servidores, mas também o atendimento ao público e a guarda segura de equipamentos, arquivos e acervos culturais.

A escolha do imóvel específico – objeto deste TR – fundamenta-se conforme declaração de inexistência de Imóveis Públicos encaminhado pela Secretaria Municipal de Administração SEMAD, e Avaliação de Estimativa de Valor de Aluguel encaminhada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente SEMA, em anexo ao ETP. O imóvel citado atende localização estratégica (região central da Cidade Nova V) e nas suas características singulares de instalação (ampla metragem e rede elétrica trifásica pré-instalada, dimensionada para suportar a carga de refrigeração e TI da Secretaria). O imóvel atende prontamente às necessidades da Administração sem a exigência de vultosos investimentos com reformas de

**Secretaria Municipal de Cultura de Ananindeua**  
**Endereço: Cidade Nova V WE 30 nº 311 – Bairro: Coqueiro– CEP: 67133-120 Ananindeua-PA**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO SECULT/PMA Nº 2.782/2026**

adaptação. Restou certificada, nos autos, a inexistência de imóveis públicos vagos no município que preencham tais requisitos.

**3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL** A locação do imóvel encontra-se prevista no planejamento estratégico da SECULT e foi devidamente encaminhada para o Plano de Contratação Anual de 2026, garantindo o alinhamento com as metas institucionais do Município.

**4. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO E DA RAZÃO DA ESCOLHA** A contratação fundamenta-se juridicamente na hipótese de **Inexigibilidade de Licitação**, prevista no **Art. 74, inciso V, 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.*

A escolha recai sobre o Sr. **JAIR GUIMARÃES NETO** (CPF nº 259.341.122-87), pois este comprovou documentalmente ser o legítimo proprietário do imóvel pretendido, livre de ônus ou gravames que impeçam a locação, conforme atestam as Certidões de Inteiro Teor das Matrículas nº 53.385 e nº 297EH. A relação custo-benefício mostra-se vantajosa ao erário municipal, estando o valor devidamente balizado por laudo de avaliação de mercado.

**5. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO E HABILITAÇÃO** O Locador (futuro contratado) deverá comprovar e manter as seguintes condições de habilitação jurídica, fiscal e trabalhista:

1. Documento de identificação pessoal (RG/CPF);
2. Comprovante de propriedade plena do imóvel (Matrículas atualizadas expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente);
3. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
4. Certidões Negativas de Débitos Estaduais (SEFA/PA);
5. Certidões Negativas de Débitos Imobiliários Municipais;
6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

**6. ESTIMATIVA DE VALOR PARA A CONTRATAÇÃO** O valor global estimado é de **R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)** para o período de 12 (doze) meses de vigência contratual. O pagamento mensal será de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**, a ser creditado em conta bancária do locador após a efetiva utilização do bem (vencido o mês) e ateste pelo fiscal do contrato. A justificativa de preço encontra-se consubstanciada em laudo de avaliação

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA  
PROCESSO ADMINISTRATIVO SECULT/PMA Nº 2.782/2026**

imobiliária realizado pelo engenheiro civil Sr. João Seabra que atesta a compatibilidade com o valor de mercado (Art. 74, § 5º, I, da Lei 14.133/21).

## **7. DOS DIREITOS E DEVERES DA CONTRATANTE E DO CONTRATADO**

### **Caberá à CONTRATANTE (LOCATÁRIA):**

1. Pagar pontualmente o aluguel avençado;
2. Utilizar o imóvel exclusivamente para o desenvolvimento de suas atividades administrativas e institucionais;
3. Arcar com as despesas de consumo (energia elétrica, água, internet) durante o período da locação;
4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, ressalvados os desgastes de uso normal, conforme laudo de vistoria inicial;
5. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por meio de servidor designado.

### **Cabe ao CONTRATADO (LOCADOR):**

1. Entregar o imóvel à Administração em estado de servir ao uso a que se destina, livre e desembaraçado de pessoas e coisas;
2. Garantir à Contratante, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
3. Responder pelos vícios ou defeitos redibitórios anteriores à locação, bem como pela manutenção estrutural do imóvel (telhado, rede elétrica e hidráulica primária) que comprometa a sua habitabilidade;
4. Pagar os impostos (IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel, salvo pactuação expressa em contrário;
5. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação fiscal e trabalhista.

**8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E JUSTIFICATIVA DE NÃO PARCELAMENTO** A solução consiste na locação de um espaço físico unificado (Casas 191 e 201) que centralize as operações da Secretaria Municipal de Cultura. O parcelamento do objeto (ex: locar imóveis separados em bairros distintos) é técnica e administrativamente inviável, pois acarretaria deseconomia de escala, duplicidade de custos operacionais (segurança, internet, recepção) e grave ineficiência na gestão e comunicação interna do corpo técnico da SECULT. A locação do imóvel único atende integralmente ao princípio da eficiência.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO SECULT/PMA Nº 2.782/2026**

**9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS** A locação visa assegurar a instalação imediata da Infraestrutura da SECULT, proporcionando:

1. Ambiente de trabalho salubre e seguro para os servidores municipais;
2. Melhoria no atendimento ao cidadão e aos agentes culturais, dada a localização de fácil acesso;
3. Economicidade ao erário, evitando gastos com a construção de prédio próprio a curto prazo e mitigando custos com adaptações elétricas e estruturais, visto que o imóvel já possui as adequações necessárias (rede trifásica).

**10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO** A Administração deverá designar formalmente um servidor efetivo como Fiscal do Contrato (Art. 117 da Lei nº 14.133/21), o qual será responsável por elaborar o Laudo de Vistoria Inicial (acompanhado de registro fotográfico), atestar os recibos mensais para pagamento, fiscalizar a manutenção estrutural a cargo do locador e verificar a manutenção das certidões de regularidade fiscal antes de cada liquidação de despesa.

**11. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO** Diante do exposto, declara-se a viabilidade técnica e a adequação da contratação direta do Sr. JAIR GUIMARÃES NETO, por Inexigibilidade de Licitação, para a locação do imóvel supracitado, atendendo com eficiência, economicidade e segurança jurídica às necessidades da SECULT.

Ananindeua/PA, 20 de março de 2026.

DOMICIO SOUZA DA SILVA  
FILHO:24589624249  
Assinado de forma digital por DOMICIO SOUZA DA SILVA  
FILHO:24589624249

**DOMICIO SOUZA DA SILVA FILHO**

Diretor Financeiro  
Matrícula nº 46115-6

Secretaria Municipal de Cultura de Ananindeua  
Endereço: Cidade Nova V WE 30 nº 311 – Bairro: Coqueiro– CEP: 67133-120 Ananindeua-PA