



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU
Secretaria Executiva Mun. De Trabalho E
Promoção Social - SEMTEPS



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

ITEM	DESCRIÇÃO	Und	QTD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA DUQUE DE CAXIAS S/N, BAIRRO BELA VISTA LOTE 1 E 2 QUADRA 363 SETOR 4, ZONA URBANA DO MUNICIPIO DE SÃO FELIX DO XINGU, PARA FUNCIONAR COMO CASA DE APOIO A UNIDADE DE ACOLHIMENTO A CRIANÇA E ADOLESCENTE "RENASCER" ATENDENDO A NECESSIDADE DA SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE TRABALHO E PROMOÇÃO SOCIAL.	Mês	12	R\$ 8.000,00	R\$.96.000,00

1.2 -É importante registrar que, apesar de se ter outros imóveis na região, mapeados após uma busca ativa, tais estabelecimentos não tinham a configuração física adequada com divisórias do tipo dormitórios, banheiros, lavanderia, escritório, sala, varandas e diretoria, conforme necessidade desta secretaria, verificou-se também a falta de documentos obrigatórios no processo de locação, nesse sentido, a locação do imóvel em tela se torna única opção plausível neste momento para o atendimento da demanda desejada.

1.3 - O contrato terá vigência pelo período de 12 (doze) meses, prorrogável por sucessivos períodos, ou enquanto perdurar a necessidade e saldo orçamentário na forma do Art. 05 da Lei nº 14.133, de 2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Preliminarmente, cumpre discorrer brevemente sobre algumas determinações cerca de processo licitatórios, aos termos Constituição Federal (CF 88)



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU
Secretaria Executiva Mun. De Trabalho E
Promoção Social - SEMTEPS



e da Lei 14.133/21, aludem que a administração pública obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Todos esses princípios, em consonância com outros princípios, como o da isonomia, possuem a função de nortear a administração pública, para garantir que o interesse público sempre se sobreponha ao interesse particular, e promover igualdade entre os que pretendem contratar com a administração.

Desse modo, atento ao ordenamento das leis que norteiam as contratações públicas em nosso país, a Lei nº 14.133/2021 prevê em seu artigo 74 quando pode ocorrer a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Art. 74. Dá inexigibilidade de licitação: E
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. JUSTIFICATIVA SIMPLIFICADA DA CONTRATAÇÃO

Justificativa e necessidade da contratação/locação (art. 18, § 1º, I, Lei 14.133/2021) – A necessidade de locação do imóvel, se justifica, pois, o Município não possui imóvel com instalações adequadas que atendam às necessidades de acomodações dessas Crianças que vivem em vulnerabilidade.

O imóvel tem todos os parâmetros exigidos para funcionar como **CASA DE APOIO A UNIDADE DE ACOlhIMENTO A CRIANÇA E ADOLESCENTE "RENASCER"**. O Imóvel atende satisfatoriamente as necessidades, devido as suas dimensões e suas divisões internas, outro ponto relevante é a localização centralizada do imóvel e não tendo outro imóvel no entorno que venha suprir tais necessidades, considera-se a melhor escolha para esta secretaria, o imóvel possui 16 cômodos sendo 3 varandas frontal, lateral e fundo, 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 hall, 2 dormitório, 5 banheiros sendo um berçário, 1 lavanderia, 1 berçário, 1 escritório e 1 um sala da diretoria,



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU
Secretaria Executiva Mun. De Trabalho E
Promoção Social - SEMTEPS



Ressaltamos que a presente locação será feita na MODALIDADE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, sendo inviável a competição em especial pela a localização do objeto, suas dimensões necessárias a administração e em especial pela inexistência de outro imóvel localizado na região capaz de suprir a demanda esperada, sob regime de execução direta, para atender o disposto no Artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº. 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

Considerando, que a contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da Administração, uma vez que há um procedimento administrativo de dispensa de processo de licitação que antecede a contratação, possibilitando também tratamento igualitário a todos quando da observância dos requisitos para a realização da contratação, o que fora realizado previamente pela Secretaria Executiva Municipal de Educação que solicita a inexigibilidade de processo de licitação em conformidade com o artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21.

4. DA ESTIMATIVA DE VALORES E RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Para custeio das despesas decorrentes da contratação, indicamos recursos previstos no orçamento anual da Secretaria Executiva Municipal de Trabalho e Promoção Social para o exercício de 2025, estando livres e não comprometidos para celebração da referida locação

4.2-O valor total estimado para a presente contratação é de **R\$.96.000,00** (Noventa e Seis Mil), conforme dotação abaixo relacionada:

DOT: 12.122.0005.2.136 - SERVIÇOS DA SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE TRABALHO E PROMOÇÃO SOCIAL.

Elemento Despesa: 3.3.90.39.00 - Outros Serv. de Terceiro Pessoa Física.

Subelemento da despesa 3.3.90.36.15 Locação de Imóvel.





5. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO.

- a. Apresentar proposta de preços e documentações de forma clara e detalhada, citando especificação e outras características que permitam identificá-los, de acordo com os requisitos indicados nos anexos deste Termo de Referência;
- 5.2** Indicar o valor mensal e valor anual da proposta que o proponente propõe a fornecer, em algarismo e por extenso, já incluídas, discriminadamente, todas e quaisquer despesas tais como IPTU etc, inclusive, observadas as isenções previstas na legislação, com cotações em moeda corrente nacional;
- 5.3** Indicar a proposta que o preço mensal do objeto ofertado será fixo ao longo de 12 (**DOZE**) meses e reajustado, se conveniente e após o período de 12 (doze) meses de acordo com o Art. 182, III da Lei 14.133/2021.
- 5.4** Indicar o prazo de validade da proposta, que não poderá ser inferior a **120 (cento e vinte)** dias contados da data de sua apresentação;
- 5.5** Qualquer opção oferecida, que não atenda as especificações contidas no anexo deste **TR**, não será levada em consideração durante o julgamento.

6. RAZÃO DA ESCOLHA O IMÓVEL:

O imóvel ora locado foi escolhido por sua localização, dimensão, edificação e destinação, fazendo do mesmo o mais adequado ao funcionamento da **CASA DE APOIO A UNIDADE DE ACOLHIMENTO A CRIANÇA E ADOLESCENTE "RENASCER"**, sendo que o órgão municipal solicitante desta locação se prostra pela razão do primeiro inexistir possibilidade de competição entre particulares.

7. LOCADOR DO IMÓVEL.

SAMUEL TRAJANO DA LUZ, CPF: 029705942-42, LOCALIZADA NA AVENIDA DUQUE DE CAXIAS S/N, BAIRRO BELA VISTA, LOTE 1 E 2 QUADRA 363 SETOR 4, ZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU/PA.

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL



O imóvel a ser entregue deverá ser disponibilizado no dia de assinatura do CONTRATO, com local devidamente adequado ao uso de acordo com relatório preliminar do setor de engenharia.

- a. A aceitação do imóvel está condicionada ao atendimento das especificações mínimas constantes deste Termo de Referência;
- b. Não será aceito imóvel diferente dos especificados neste Termo de Referência, fora dos prazos mínimos estipulados, em mau estado de conservação, de qualidade inferior, com estrutura danificada ou com reparos não acabados.

9. DA FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

Fica nomeado como agente fiscalizador do(s) contrato(s) o servidor público Sr. SUZANE DE MELO ARAUJO que será responsável por fiscalizar todos os aspectos contratuais; se as partes estão cumprindo as cláusulas contratuais; se a execução do objeto está sendo realizada no prazo estipulado; se a parte CONTRATANTE está realizando os pagamentos no prazo acertado, se a contratada está cumprindo e mantendo suas obrigações fiscais em dia, dessa forma garantindo que ambas as partes estejam cumprindo suas obrigações conforme estabelecido em termo contratual. Tudo amparado legalmente pelo Art. 117 da Lei nº.14.133/21.

Art. 117. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um representante da Administração especialmente designado, permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações pertinentes a essa atribuição.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- a. Fornecer o objeto de acordo com os parâmetros estabelecidos no TR, atendendo os requisitos e observadas às normas constantes neste instrumento;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU
Secretaria Executiva Mun. De Trabalho E
Promoção Social - SEMTEPS



- b. Colocar à disposição da SEMTEPS, os meios necessários à comprovação da qualidade do imóvel, permitindo a verificação das especificações em conformidade com o descrito no DFD;
- c. Assumir os ônus e responsabilidades pelo recolhimento de todos os tributos Municipais que incidam ou venham a incidir sobre o objeto deste Termo;
- d. Disponibilização e fornecimento de todos os reparos e substituições necessários ao saneamento dos óbices ocorridos;
- e. Arcar com todas as despesas, diretas ou indiretas, decorrentes do cumprimento das obrigações assumidas, inclusive aquelas com reparos estruturais.
- f. Manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Inexigibilidade de Licitação a qual resultará contrato;

11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- a. Proporcionar todas as facilidades para que a(o) proprietária(o) possa cumprir suas obrigações dentro das condições estabelecidas;
- b. Rejeitar os imóveis cujas especificações não atendam, em quaisquer dos itens, aos requisitos mínimos constantes dos Anexos deste Termo de Referência;
- c. Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato se houver por intermédio da comissão designada para este fim, de acordo com o **Art. 104, III** da Lei Federal **Nº 14.133/2021**;
- d. Encaminhar para pagamento o RECIBO da contratada, após a efetivo uso mensal do imóvel;
- e. Notificar a(o) proprietário, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades que compõe o objeto deste termo, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias
- f. Manter em dia os pagamentos de energia elétrica, sendo que as contas deverão estar em nome do respectivo locatário.





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU
Secretaria Executiva Mun. De Trabalho E
Promoção Social - SEMTEPS



- g. 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.
- h. Restituir o imóvel, quando findar a locação, no estado em que o recebeu, conforme laudo de vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATARIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele.
 - a) De benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado houver se recusado a realiza-las
 - b) De benfeitorias uteis que por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

12. DOS PAGAMENTOS E EMPENHOS

Os pagamentos referentes ao processo de INEGIBILIDADE licitatório, serão feitos em conta corrente da locadora CONTRATADA mediante emissão de Recibo que deverá ser entregue na Tesouraria da Secretaria Executiva Municipal de Trabalho e Promoção Social e que realizara o pagamento em até 30 (trinta) dias úteis contados a partir de seu recebimento,*desde que a contratada esteja legalmente em dia com os tributos federais, estaduais e municipais e demais obrigações assumidas conforme processo de Dispensa e Termo Contratual.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

- a. Aplicam-se à execução dos termos contratuais provenientes deste processo e aos casos omissos, as normas da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, os preceitos de direito público, os princípios da administração e teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado e outras legislações pertinentes;
- b. Caso o contratado, deixar de entregar documentação exigida, apresentar documentação falsa, ensejar o retardo da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do contrato, comporta-se de modo idôneo, fizer declaração falsa ou cometer fraude fiscal, ficará sujeito às sanções previstas na **Lei nº 14.133/2021**





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU
Secretaria Executiva Mun. De Trabalho E
Promoção Social - SEMTEPS



São Félix do Xingu-Pa, 24 de março de 2025

ELENIR DIAS DE BRITO

Departamento de Licitações e Contratos-SEMTEPS