



Estado de Pernambuco

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silveira

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objetivo a: Locação de um imóvel situado na Rua Sebastião Clemente, nº 78, Centro, Tacaimbó – PE, destinado a instalação de um anexo da Prefeitura Municipal de Tacaimbó – PE.

2 – JUSTIFICATIVA

A presente locação visa a instalação da Sede do Setor de Licitações e Contratos do Município de Tacaimbó-PE, unidade estratégica responsável pela condução de todos os processos de contratação pública, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

A escolha do imóvel situado na Rua Sebastião Clemente, nº 78, fundamenta-se nos seguintes pilares de interesse público:

- **Segregação de Funções e Sigilo:** A natureza das atividades de licitação exige um ambiente físico controlado para garantir o sigilo das propostas, a integridade dos processos físicos e a independência técnica dos agentes de contratação e da equipe de apoio.
- **Acessibilidade e Transparência:** Localizado no Centro, o imóvel facilita o acesso de licitantes e cidadãos interessados em acompanhar as sessões públicas, garantindo a publicidade exigida pelo Art. 5º da Nova Lei de Licitações.
- **Adequação Estrutural:** O imóvel apresenta divisões internas compatíveis com a necessidade de salas de reuniões (para sessões de julgamento), arquivo de processos (exigência de guarda documental) e área de atendimento, evitando custos adicionais com adaptações estruturais.

3 – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A presente inexigibilidade de licitação fundamenta-se no Art. 74, inciso V, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/21, *in verbis*:

Art. 74. É dispensável a licitação:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;

[...] § 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.

4 – RAZÃO DA ESCOLHA

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº 83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silveira

A escolha do imóvel situado na Rua Sebastião Clemente, nº 78, justifica-se por não é discricionária, mas sim vinculada a critérios técnicos de localização e infraestrutura:

- **Localização Estratégica:** Situado no Centro, facilitando o acesso da população e a logística entre a sede principal e o anexo.
- **Adequação Física:** O imóvel possui área construída e divisões internas que comportam o anexo, onde será o setor de licitações e contratos;
- **Indisponibilidade de Prédios Públicos:** Inexistência de imóveis próprios municipais vagos que atendam às dimensões e requisitos técnicos necessários.

A presente inexigibilidade se justifica pela impossibilidade de locação de outro imóvel similar na localidade, com as dimensões necessárias para a prestação das atividades precípuas da administração, nas condições almejadas, demonstrando assim sua singularidade, estando de acordo com a previsão do Art. 74, inciso V, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/21.

Importante destacar que não existe, no patrimônio do município, nenhum imóvel que atenda às demandas das acomodações necessárias para a realização das atividades previstas. Após avaliação das instalações existentes, constatou-se que nenhuma delas possui as condições adequadas, seja em termos de espaço, localização ou infraestrutura, para abrigar de forma eficiente os eventos e práticas esportivas e recreativas.

Portanto, a locação do imóvel se torna uma solução necessária para suprir essa carência, garantindo a continuidade e a eficácia dos serviços prestados à população. Além disso, o processo de escolha do imóvel foi realizado de forma transparente e com a devida formalidade, respeitando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

5 – JUSTIFICATIVA DE PREÇO

5.1. O valor será condicionado a avaliação realizada por profissional devidamente habilitado do município, onde será acostado o laudo, conforme exigências do Art. 74, inciso V, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/21.

5.2. O imóvel é amplo e tem excelente localização, situado no centro da cidade, além de que os custos operacionais do imóvel, como taxas de IPTU e manutenção, são acessíveis, permitindo que a Prefeitura opere de forma eficiente e dentro dos parâmetros.

5.3. O preço de aluguel compatível com os parâmetros de mercado, conforme proposta de preço apresentada pelo Locador.

6 – DO PRAZO

6.1. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, considerada a data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114 da Lei Federal nº 14.133/21.

7 – FORMA DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será realizado em 12 (doze) parcelas mensais de **R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais)**.

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº 83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silveira

7.2. As obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas, contas de consumo de energia água e esgoto, serão custeados pelo LOCATÁRIO.

7.3. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

8 – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. O LOCADOR é obrigado a:

8.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

8.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

8.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

8.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

8.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.1.6. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel, que deve ser subscrito pelas partes, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

8.1.7. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.;

8.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

8.1.9. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no Art. 8º, § 3º, do Decreto-Lei nº 195/67;

8.1.10. Fornecer ao LOCATÁRIO, sempre que solicitado, recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

8.1.11. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

8.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

8.1.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as documentações fiscais, exigíveis para a habilitação (CND junto à Receita Federal, CRF Caixa Econômica e CND fisco estadual e municipal);

8.1.14. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação. Caso contrário, o contrato poderá ser prorrogado ao tempo máximo de 10 anos, desde que o locador, à época dos aditivos esteja em dia com suas obrigações fiscais e as demais condições do contrato, nos termos do Art. 62 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.1.15. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, a exemplo de IPTU;

8.1.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros se for o caso;

8.1.17. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9 – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº 83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silveira

- 9.1.1. Pagar pontualmente o aluguel, na forma acordada e constante na proposta de preços;
- 9.1.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada neste instrumento;
- 9.1.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 9.1.4. Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado;
- 9.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 9.1.6. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.1.7. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;
- 9.1.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;
- 9.1.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
- 9.1.10. Averbar o termo de contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação no Diário Oficial do Município.

10 – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. O crédito pelo qual correrá as despesas da contratação está previsto no orçamento vigente do Município de Tacaimbó para o exercício de 2026, conforme segue:

200.400 - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

200.401- SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

04.122.0402.2031.0000- MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

3390.36-Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

11 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 11.1. Com o intuito de verificar a regularidade documental do locador, devem ser juntados:
 - 11.1.1. Cédula de identidade ou documento equivalente e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), conforme previsto no art. 68, I, da Lei nº 14.133/2021, além de comprovante de residência;
 - 11.1.2. Cópia da certidão de registro do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade ou da posse do imóvel, a serem avaliados no caso concreto (Art. 2º, II, a, Portaria SAD nº 1134/2022).
- 11.2. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações da parte contratante.
- 11.3. O imóvel da LOCADORA será selecionado devido às características das instalações e por sua localização, na forma do Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, condicionada a locação ao preenchimento de todos os requisitos constantes no § 5º do mesmo dispositivo legal.
- 11.5. O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº 83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silveira

11.6. As instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas.

12 – DAS BENFEITORIAS

12.1. As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o Art. 35 da Lei nº 8.245/91, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.

12.2. As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

13 – RESCISÃO

13.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.2. A Lei Federal nº 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

13.3. Pela Lei Federal nº 14.133/21, de acordo com Art. 138, poderão ser extintos unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral judicial.

13.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

13.6. 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.

14 – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

14.1. Serão designados pelo Locatário representantes com atribuições de Gestor e Fiscal do contrato, nos termos do Art. 117, da Lei Federal nº 14.133/21, especialmente para acompanhar e fiscalizar a sua execução, respectivamente.

14.2. O Gestor do contrato a ser designado, deverá ser um servidor público municipal do quadro efetivo ou comissionado, na ausência de sua nomeação, o titular da Secretaria ou órgão equivalente ou da entidade descentralizada será considerado, automaticamente, o Gestor dos Contratos.

14.3. O Fiscal do contrato a ser designado, deverá ser um servidor público municipal do quadro efetivo ou na ausência deste, um servidor comissionado. A escolha do fiscal deste contrato se dará mediante observância a sua capacitação técnica em relação ao objeto do contrato e, preferencialmente, dentre servidores públicos que participaram da elaboração do Termo de Referência que norteou esta contratação.

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº 83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silveira

Tacaimbó - PE, 08 de janeiro de 2026.

AIRON SANTOS SILVA
Secretário de Administração



PREFEITURA DE
Tacaimbó
Trabalhando por você!

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº 83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257