

**TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO**  
**INEXIGIBILIDADE Nº 086/2025.**

## 1. DECLARAÇÃO DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel para atender as necessidades da Secretaria de Cultura, Turismo e Empreendedorismo, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento:

| NR ITEM | DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO                                                                              | UND | QTD | PREÇO/ REFERENCIAL | TOTAL         |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|--------------------|---------------|
| 1       | LOCAÇÃO DE IMÓVEL, SITUADO NA RUA MONSENHOR ASSIS NEVES, 80, CENTRO, CEP: 55150-190 – BELO JARDIM/PE. | Mês | 12  | R\$ 4.500,00       | R\$ 54.000,00 |

## 2. FUNDAMENTAÇÃO SIMPLIFICADA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A locação do imóvel justifica-se pela impossibilidade de competição no processo de escolha, uma vez que o imóvel deve possuir características específicas de instalações e localização que são indispensáveis para atender às necessidades da Administração Pública. Conforme estabelecido no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a inexigibilidade de licitação é cabível quando essas características são determinantes para a escolha do imóvel, não permitindo uma competição adequada entre possíveis fornecedores.

2.2. A locação do imóvel justifica-se pelas vantagens técnicas e econômicas que oferece, como estrutura, condições de segurança adequadas e localização estratégica próxima a pontos essenciais, o que facilita a logística e reduz custos operacionais. A avaliação prévia garantirá que o preço seja compatível com o valor de mercado, assegurando a economicidade dos gastos públicos. Além disso, a locação é crucial para evitar impactos negativos na continuidade dos serviços públicos, garantindo a eficácia e a manutenção das atividades essenciais da Administração Pública.

## 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

3.1. Na hipótese de haver restrição de fornecedores, a autoridade competente, excepcionalmente e mediante justificativa, poderá **dispensar a apresentação de documentação** relativa à regularidade fiscal e trabalhista ou, ainda, o cumprimento de um ou mais requisitos de habilitação, ressalvados a exigência de apresentação de prova de regularidade relativa à Seguridade Social e o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do **caput** do art. 7º da Constituição, conforme modelo constante do Anexo I.

3.2. O presente Termo é formalizado com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, o qual autoriza a inexigibilidade da licitação quando houver inviabilidade de competição.

3.3. O prazo de disponibilidade do imóvel na rua Rua Monsenhor Assis Neves, 80, Centro, Cep: 55150-190 – Belo Jardim/PE, é de 01 dia, contados da assinatura do contrato.

3.4. O recebimento do objeto não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

3.5. O pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) sobre o respectivo imóvel será incumbência do LOCADOR.

3.6. A contratação deverá seguir os seguintes parâmetros de Responsabilidade Socioambiental:

3.6.1. Os critérios de sustentabilidade da demanda deverão estar alinhados a diretriz do art. 5 da Lei 14.133/21 e do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia Geral da União e normativos correlatos.

3.6.2. **DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL:** a empresa deverá apresentar material constituído e embalado com critérios socioambientais vigentes decorrentes da Lei nº 6.938/81 e regulamentos, com os respectivos registros e comprovações oficiais (ex. Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras, ANVISA, ou certificação energética), além de atentar para as exigências da Política de Resíduos Sólidos.

3.6.3. **DA SUSTENTABILIDADE ECONÔMICA, SOCIAL e CULTURAL:** A contratação atende as diretrizes do Município, além de atingir diretamente as necessidades sociais, haja vista ser o objeto para imediata utilização, bem como seguir alinhado aos padrões nacionais de aquisição.

#### 4. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

4.1. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data de vencimento mensal do contrato. O valor será creditado em conta corrente, conforme os dados bancários (banco, agência e conta corrente) fornecidos pelo contratado, mediante a emissão de empenho.

4.1.1. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata nos termos da Lei nº 14.133/21, artigo 74, inciso V, deverão ser efetuados no prazo de até 30 (trinta) dias.

4.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

4.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

4.3.1. A Contratada regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

4.4. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$ , sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) \quad I = \frac{(6 / 100)}{365} \quad I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

*Município de Belo Jardim, PE, 24 de março de 2025.*

---

**José Felipe de Oliveira Silva**  
Demandante

## **APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA**

Aprovo o conteúdo deste Termo de Referência nos termos do inciso V, do Art. 74 da Lei 14.133/21, em face da eventual necessidade de locação de imóvel no Município de Belo Jardim, para atender as necessidades da Secretaria de Cultura, Turismo e Empreendedorismo.

Belo Jardim-PE, 24 de março de 2025.

---

**Filipe de Oliveira Vieira**

Sec. de Governo, Articulação Política, Gabinete, Cultura, Turismo e Empreendedorismo