



TERMO DE REFERÊNCIA

Solicitantes: Prefeitura Municipal de Passira – Secretaria de Agricultura de Passira

1. Descrição do Objeto: O objeto a ser contratado é a locação de um poço artesiano, para funcionamento do sistema de abastecimento de água da localidade do Sítio Poço do Pau.

1.1 A ser pago o valor mensal de **R\$ 1.100,00 (Mil e cem reais)**.

1.2 Descrição da Solução:

Qual a motivação da locação?

O motivo para a locação de um poço artesiano está fundamentado na necessidade de garantir o abastecimento de água para a comunidade do Sítio Poço do Pau.

Essa medida é crucial para:

- Melhoria da qualidade de vida: Acesso à água, prevenção de doenças e promoção do desenvolvimento econômico.
- Alinhamento com o planejamento estratégico: Contribuição para o desenvolvimento urbano e atendimento às necessidades da população.
- Ampliação da rede de abastecimento de água, com a finalidade de atender a comunidade local, bem como possibilitar a extensão da rede de abastecimento hídrico para as localidades.
- A presente contratação se dá em razão de 12 (doze) meses.

1.3 Da natureza e Garantia

Natureza: Locação de Imóvel

Haverá Garantia?

() Sim

(x) Não

2. FORMA DE CONTRATAÇÃO

Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no artº. 74, V da Lei Federal n. 14133/21.

2.1 Critério de Julgamento: Não se aplica

2.2 Orçamento estimado é sigiloso? Não.

2.3 Há itens com preferência pra Microempresas e Empresas de Pequeno Porte? Não.

3. DOS PARÂMETROS DA LICITAÇÃO/DISPENSA

3.1. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

(x) Não se aplica

3.2. Há itens com preferência para Micro Empresas de Pequeno Porte?

(x) Não

3.3. Será admitida a subcontratação?

(x) Não

() Sim



3.4. Será exigida habilitação técnica?

- () Sim
(x) Não

3.5 Há critérios de Sustentabilidade?

- (x) Sim
() Não

3.6 Há previsão de vistoria?

- (x) Sim
() Não

Se sim: A locatária fará vistoria no poço, antes da entrega das chaves, fazendo constar no termo de vistoria os eventuais defeitos existentes

3.7. Como será executado?

- (x) A locação terá início imediato a partir da assinatura do contrato.

3. PRAZO, FORMA DE PAGAMENTO E GARANTIA DO CONTRATO

3.1 Prazo de entrega/execução

Prazo de vigência da locação será de 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura do presente instrumento contratual; podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por período sucessivo.

Data de Início: Imediatamente após a assinatura do contrato.

Data do Término: após o término do prazo de 12 (doze) meses.

4.2. Haverá possibilidade de prorrogação?

Sim, as hipóteses do art. 3º da Lei 8245/91.

4.3. Forma de pagamento

Meio: Ordem Bancária

Onde? Conta corrente informada;

Prova da Regularidade Fiscal:

1 – Por consulta ao SICAF ou Cadastramento Unificado de Licitante; ou

2 – Pela apresentação dos documentos constantes no art. 68 da Lei 14133/21, quando não for possível consultar aos sistemas oficiais.

4. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

5.1 Do Locador:

Obriga-se ao Locador:

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



- b. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do poço;
- c. Manter, durante a locação, a forma e o destino do poço;
- d. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do poço, quando da realização do laudo técnico de avaliação de poços artesianos;
- f. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.;
- g. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- i. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente
- j. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do ambiente, quando couber, como:
 - 1- Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do poço ou onde o mesmo se localiza;
 - 2- Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação;
 - 3- Obras destinadas a repor as condições de funcionamento do mesmo;
 - 4- Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - 5- Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, se couber necessidade;
- k. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre imóvel onde o poço se localiza, ante o disposto no art. 8º, §3º do Decreto - Lei nº 195/67;
- l. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as certidões relativa à regularidade fiscal e trabalhista, conforme o caso, tais como:
 - 1- Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
 - 2- Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;



3- Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei:

4- Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

5- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.

l. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel onde se localiza o poço, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

m. Na existência de procurador, o Locador deverá prontamente informar a Locatária, no ato da habilitação do contrato e/ou renovação, apresentando todos os documentos que comprove a representação legal.

n. Qualquer alteração que altere a relação contratual, a locatária deverá ser notificada, para que se pronuncie previamente por escrito ao locador.

5.2 Da Locatária:

Obriga-se a Administração/Locatária:

a. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

b. Servir-se do imóvel onde o poço se localiza para a extração de água, para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

c. Realizar vistoria do poço, antes da entrega, para fins de verificação minuciosa do estado do poço, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes, tais como funcionamento e vazão do mesmo;

d. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

e. Comunicar a LOCADOR(A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

f. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do(a) LOCADOR(A), sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991:

g. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou a qualquer que seja o dano causado em equipamentos, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;



- h. Entregar imediatamente a LOCADOR(A) os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo;
- i. Pagar as despesas de telefone, IPTU, de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto quando houver;
- j. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADOR(A) ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- k. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

5. DO CONTRATO

5.1 INSTRUMENTO CONTRATUAL

- (x) Somente por assinatura de contrato
() Autorização de Fornecimento + Contrato de garantia e assistência técnica
() Autorização de Fornecimento
() Outro. _____

5.2 VIGÊNCIA

- (x) O prazo de vigência da contratação é no prazo de 12 meses, contados do(a) assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

5.3 GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

Prefeitura Municipal de Passira

Secretaria Municipal de Agricultura

GESTOR DO CONTRATO: Maria de Fátima da Silva, CPF: 588.093.094-72.

FISCAL DO CONTRATO: Rodrigo Henrique de Santana, CPF: 100.440.124-89

7.3.1 O responsável pela gestão do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como os envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhá-los à autoridade competente para providências cabíveis.

6. DIA DO VENCIMENTO

O dia do pagamento é sempre ao completar o mês após o início da locação, devendo o pagamento ocorrer até o dia 10 do mês subsequente.

7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1 Há recursos orçamentários para cobertura da despesa objeto da contratação, conforme segue: dotações orçamentárias:

Atividade: 1854417012.035 Unidade: 33.90.36.00.

8. DO VALOR TOTAL DE TODO PERÍODO CONTRATADO

O valor total será de **R\$ 1.100,00 (Mil e cem reais) mensal e de R\$ 13.200,00 (Treze mil e duzentos reais), no período de 12 meses.**



PREFEITURA DE
PASSIRA
CIDADE FORTE. POVO FELIZ!



9. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.

Passira, 09 de Fevereiro de 2026.

Maria de Fátima da Silva
Secretária Municipal de Agricultura,
Desenvolvimento Econômico Rural Sustentável,
Recursos Hídricos e Pecuária

PREFEITURA DE
PASSIRA
CIDADE FORTE, POVO FELIZ!

www.passira.pe.gov.br

Rua Maria Pereira da Silva, 87 - Centro
CEP: 55650-000 | CNPJ: 11.097.300/0001-57