



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

003030

TERMO DE REFERÊNCIA

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

ART. 74, INCISO V, LEI FEDERAL Nº 14.133/2021.

1. DO PREÂMBULO

A **SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS DE PROPRIÁ/SE**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa na Praça Rodrigues Dória, nº 73, Bairro Centro, CEP: 49900-000, Propriá/SE, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.117.320/0001-78, neste ato representado pelo Secretário municipal, Sr. Diogo Fonseca Graça, inscrito no CPF sob o nº 820.***.***-15, nos termos do art. 74, inciso V, combinado com o seu § 5º, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, torna público que, realiza **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para **Locação de 01 (um) imóvel localizado Avenida João Barbosa Porto, nº 2005 CEP 49900-000, Bairro Bela Vista Propriá/SE, visando o funcionamento da sede da estrutura Administrativa e Operacional da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos** e com base nas justificativas e disposições legais abaixo fixadas.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O objeto pretendido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos e ora processado se caracteriza em hipótese de inexigibilidade, amparado no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, com as justificativas presentes nos autos.

2.2. Aplica-se ao este termo de inexigibilidade, a seguinte legislação:

- Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;
- Lei Federal nº 14.133, de 2021;
- Lei Complementar Federal nº 101, de 2000;
- Lei Orgânica do Município;
- Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)

2.3. Conforme o art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021 é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na: *"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha"*.

2.4. Ademais, no citado artigo em seu § 5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:



**PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ**

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

§ 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.

3. DAS JUSTIFICATIVAS

3.1. A escolha é a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação;

3.2. O estudo preliminar feito pela equipe de planejamento o Município de Propriá/SE, foi visto que não existe prédios próprios suficientes para atender o funcionamento de todas as atividades dos serviços públicos, conforme certidão acostada ao processo em atendimento ao requisito previsto no inciso "II" do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021;

3.3. A singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender à necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de um potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. E, nesse caso, a motivação quanto à opção pela locação mais adequada/necessária à Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos.

3.4. Considerando a necessidade de imóvel destinado ao funcionamento da sede da estrutura Administrativa e Operacional da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos, faz-se necessária a disponibilização de espaço físico adequado às atividades administrativas, técnicas e operacionais, proporcionando condições de trabalho seguras, funcionais, salubres e acessíveis, em conformidade com as normas vigentes.

3.5. Justifica-se a escolha do imóvel em razão de suas características estruturais, localização, acessibilidade, segurança, facilidade de acesso e demais condições que atendem às necessidades da Secretaria. O imóvel apresenta-se adequado ao funcionamento de sua estrutura administrativa e operacional, sendo o valor da locação compatível com os preços praticados no mercado, conforme laudo de avaliação.

4. DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 A Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos desempenha atividades de relevante interesse público, especialmente no que se refere ao planejamento, coordenação, acompanhamento e execução de ações relacionadas à infraestrutura urbana, obras públicas, manutenção e conservação dos espaços e serviços



000022

PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

urbanos, demandando estrutura física adequada para o pleno exercício de suas atribuições administrativas e operacionais.

4.2 A inexistência, até o momento, de espaço próprio e adequado para o funcionamento da sede da Secretaria compromete a organização e a eficiência das atividades administrativas e operacionais, dificultando a adequada acomodação dos servidores, o atendimento às demandas da população, a gestão dos serviços públicos e a coordenação das ações relacionadas à infraestrutura, obras e serviços urbanos do Município.

4.3 Diante desse cenário, evidencia-se a necessidade de locação de imóvel apto a abrigar a sede da estrutura Administrativa e Operacional da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos, proporcionando condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas, atendimento ao público, reuniões, planejamento, acompanhamento e coordenação dos serviços e obras de responsabilidade da Secretaria, em observância aos princípios da eficiência, continuidade do serviço público e interesse coletivo.

4.4. O imóvel a ser locado apresenta características compatíveis com as necessidades da Secretaria, possibilitando a adequada distribuição e organização dos setores, servidores, equipamentos e demais atividades necessárias ao pleno funcionamento de sua estrutura administrativa e operacional.

4.5 Além disso, o imóvel deverá estar localizado em área estratégica do Município, com fácil acesso e condições adequadas de mobilidade e logística, favorecendo o deslocamento dos servidores, o atendimento aos munícipes, o acompanhamento das obras e serviços públicos e a integração com os demais órgãos e setores da Administração Municipal, bem como deverá atender às normas de acessibilidade, segurança e demais requisitos aplicáveis ao funcionamento da unidade administrativa.

4.6 Dessa forma, a locação do imóvel mostra-se medida necessária e adequada para atender às demandas da Administração Pública, proporcionando estrutura física compatível com o funcionamento da sede Administrativa e Operacional da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos, contribuindo para a melhoria da organização dos serviços, eficiência administrativa, adequada prestação dos serviços públicos e atendimento ao interesse público, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse coletivo, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

5. DO PREÇO AVALIADO DO IMÓVEL E DO PRAZO

5.1. O imóvel a ser locado deverá estar situado em área urbana estratégica do Município, preferencialmente em região central ou de fácil acesso, atendendo aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência, de modo a viabilizar a adequada instalação e o funcionamento da sede da estrutura Administrativa e Operacional da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos.

5.2. A Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos não dispõe, atualmente, de espaço físico próprio e adequado para o funcionamento de sua estrutura administrativa e operacional, sendo imprescindível a locação de imóvel que atenda às necessidades de acomodação dos setores, servidores e atividades desenvolvidas pela Secretaria, garantindo condições adequadas de trabalho, eficiência administrativa, continuidade e qualidade dos serviços públicos prestados à população.

5.3. O imóvel deverá dispor de infraestrutura compatível com o funcionamento das atividades administrativas e operacionais da Secretaria, incluindo fornecimento regular de energia elétrica, instalações elétricas em condições adequadas de uso, disponibilidade para instalação de rede lógica e de internet, iluminação e ventilação apropriadas, climatização dos ambientes, instalações em adequado estado de funcionamento e condições gerais de segurança e conservação. Deverá, ainda, atender às normas de acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme a legislação vigente.

5.4. O espaço físico deverá contemplar ambientes adequados para a instalação e funcionamento da estrutura administrativa e operacional da Secretaria, incluindo salas destinadas aos setores administrativos, gabinetes, áreas para atendimento ao público, espaços para reuniões, arquivo e armazenamento de documentos e materiais, áreas



000023

**PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ**

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

de apoio aos servidores, banheiros em quantidade e condições compatíveis com a ocupação do imóvel, bem como demais ambientes necessários à organização e ao desenvolvimento das atividades institucionais.

5.5. O imóvel disponível para locação deverá atender aos requisitos mínimos exigidos pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos, considerando suas características estruturais, funcionais, de segurança, acessibilidade e localização estratégica, de forma a favorecer o desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais, o atendimento ao público, a logística, a organização dos setores e a integração com os demais órgãos e serviços públicos municipais, atendendo plenamente às necessidades da Administração Pública.

5.6. A locação do imóvel deverá ser precedida de avaliação prévia, a qual considerará o estado de conservação do bem, sua adequação às necessidades da sede da estrutura Administrativa e Operacional da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos, os custos de eventuais adaptações, adequações ou melhorias necessárias ao funcionamento dos setores e o prazo de amortização dos investimentos necessários, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.7. O imóvel será submetido à vistoria técnica por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) integrante do quadro do Município, a quem caberá avaliar suas condições físicas, estruturais e funcionais, bem como sua compatibilidade com as necessidades da Secretaria, emitindo Parecer ou Laudo de Avaliação. Deverá haver concordância do locador quanto aos valores apurados, especialmente nos casos em que a avaliação for inferior à proposta inicialmente apresentada.

6. DO CONTRATADO

6.1. De acordo com os estudos técnicos o futuro CONTRATADO será o **Sr. Osmar Jose Morlin**, inscrito no CPF sob o nº 266.197.090-87, residente e domiciliado na Av. João Barbosa Porto 1732, Propriá/SE, CEP 49.900-000.

6.2. No caso, a escolha do contratado encontra amparo, atendendo de forma satisfatória a necessidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos, devidamente justificada pelo setor requisitante.

7. DA FORMA DE PAGAMENTO

7.1 O pagamento correrá até 10º (décimo) dia do mês subsequente a execução e aceitação definitiva dos serviços, "mediante aprovação/atesto da Nota fiscal/Fatura", através de transferência bancária em favor da CONTRATADA.

7.2. Para o pagamento deverá ser apresentado os seguintes documentos:

a) Prova de regularidade junto às Fazendas Federal e INSS, Estadual e Municipal, FGTS e CNDT, válidas no prazo mínimo de 30 (trinta) dias da apresentação da Nota Fiscal.

7.3. Os documentos de cobrança relacionados acima deverão ser apresentados no endereço da sede da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos - Estado de Sergipe, dos quais após atestados pela autoridade competente e aprovados pelo Fiscal do Contrato, serão encaminhados ao Setor Financeiro para fins de liquidação da despesa e inclusão na lista classificatória de credores;

7.4. O pagamento das obrigações relativas ao presente contrato deve obedecer e cumprir a ordem cronológica das datas das respectivas exigências, a teor do que dispõe o art. 7º §2º, Inciso III, da Lei nº 4.320/1964, art. 141 da Lei nº



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

7.5. A ordem cronológica referida no 7.4 poderá ser alterada, mediante prévia justificativa da autoridade competente e posterior comunicação ao órgão de controle interno da Administração e ao tribunal de contas competente, exclusivamente nas hipóteses previstas no art. 141, § 1º da Lei nº 14.133/2021;

7.6 Na hipótese do contrato ter, prazo de duração superior a 12 (doze) meses ou ultrapassar esse prazo com prorrogações poderá ser reajustado o valor do aluguel, com periodicidade nunca inferior à anual, com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou, se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Administração;

7.7. O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo locador em até 10 (dez) dias contados do décimo primeiro mês de execução do contrato, sob pena de caducidade do direito;

7.8. Para o fim de preservar e demonstrar a vantagem econômica da contratação, Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos poderá negociar a renúncia ao reajuste contratual com o locador.

8. DO REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

A **Habilitação Jurídica** será comprovada mediante:

8.1 Registro Comercial, no caso de empresa individual.

8.2 Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais e, no caso de sociedades por ações, acompanhados de documentos de eleição de seus administradores.

8.3 Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhadas de prova de diretoria em exercício.

8.4 Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

8.5 Cópia do RG e CPF (se Pessoa Física).

A **Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista** será comprovada mediante:

8.6 Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

8.7 Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou prova de inscrição no cadastro de contribuintes municipal, relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto desta licitação, com seus respectivos prazos de validade em vigor.

8.8 Prova de regularidade perante a Fazenda Federal mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente, na Receita Federal e na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, na forma de lei específica,



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

8.9 Prova de Regularidade para com as Fazendas Estadual e/ou Municipal do domicílio ou sede da licitante, ou outra equivalente, na forma de lei específica;

8.10 Regularidade perante a Justiça do Trabalho (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas), na forma de lei específica;

8.11 Prova de regularidade relativa ao FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF), demonstrando situação regular quanto ao cumprimento dos encargos sociais instituídos, na forma de lei específica;

Outros Elementos:

8.12 Escritura Pública ou o Registro do Imóvel que comprove a propriedade do bem em nome do locador;

8.13 Declaração para fins de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e que não emprega menor de dezesseis anos;

9. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

9.1 O prazo do presente contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura, momento em que será feita a entrega das chaves;

9.2 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

9.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá das seguintes condições:

- a) A locação do imóvel ainda atenda satisfatoriamente o interesse da administração;
- b) O locatário tenha interesse na continuidade da locação;
- c) O valor do contrato permaneça economicamente vantajoso para a administração, permitida a negociação com o locador ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes;
- d) Haja a indisponibilidade de imóvel próprio;
- e) Da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

9.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

9.4.1 O desinteresse na prorrogação deverá ser enviado por escrito ao LOCATÁRIO no prazo previsto no item 9.4, em razão do interesse público envolvido, trâmites para a desmobilização e necessidade de identificação de outro imóvel que atenda às necessidades da Administração;



**PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ**

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

9.5 Antes de prorrogar o prazo de vigência do contrato, será verificada a regularidade fiscal do contratado, através de consulta no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), emitindo as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntando-as ao respectivo processo.

9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta das dotações orçamentárias previstas no orçamento do exercício de 2026.

U.O: 0222 – Secretaria Municipal da Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos

PROJETO/ATIVIDADE: 2073 – Manutenção da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Urbanos

ELEMENTO DE DESPESA: 33903600 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

FR: 15000000

11. DA DELIBERAÇÃO E VINCULAÇÃO

11.1 Considerando o acima exposto acolho a contratação por Inexigibilidade de licitação.

Propriá/SE, 31 de agosto de 2026

Renata Machado Santos
Equipe de Planejamento

Romisson Melo Góes
Equipe de Planejamento