

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2026.0010.000000866-4

INEXIGIBILIDADE Nº 044/2026

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de imóvel situado no Povoado Caípe Velho, nº 0050, área rural, São Cristóvão/SE, de propriedade do Sr. Alberes Vanderlei de Freitas, inscrito no CPF sob o nº 557.XXX.295-XX, destinado ao funcionamento de abrigo de animais (equinos e bovinos), visando atender às necessidades da Administração Municipal quanto ao acolhimento, proteção e cuidados dos animais que necessitem de abrigo e assistência.

1.2. A contratação terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, mediante contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão das características de localização e instalações do imóvel, que tornam necessária a sua escolha.

2. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Secretaria Municipal de Serviços Urbanos – SEMSURB desempenha atividades relacionadas à manutenção e organização dos espaços e serviços públicos municipais, incluindo ações que demandam estrutura adequada para o acolhimento e abrigo de animais (equinos e bovinos) que necessitem de proteção e cuidados, especialmente aqueles recolhidos em razão de abandono, vulnerabilidade ou outras situações que exijam encaminhamento para local apropriado.

2.2. Nesse contexto, faz-se necessária a disponibilização de imóvel adequado para funcionamento de abrigo de animais, de modo a proporcionar espaço físico compatível com a finalidade pretendida, garantindo condições apropriadas para o acolhimento, permanência e manejo dos animais, bem como para a execução das atividades relacionadas à sua proteção e assistência.

2.3. O imóvel situado no Povoado Caípe Velho, nº 0050, área rural, São Cristóvão/SE, de propriedade do Sr. Alberes Vanderlei de Freitas, apresenta características de localização e espaço físico compatíveis com a finalidade da contratação, mostrando-se adequado para a instalação e funcionamento do abrigo de animais.

2.4. A localização do imóvel em área rural constitui fator relevante para a finalidade pretendida, especialmente em razão da necessidade de espaço e de condições que permitam o adequado acolhimento dos animais, reduzindo possíveis impactos decorrentes da proximidade com áreas de grande circulação de pessoas e atividades urbanas.

2.5. A escolha do imóvel decorre, portanto, da necessidade de se dispor de espaço físico adequado à finalidade pública pretendida, considerando suas características de localização, estrutura e condições de utilização, conforme avaliação e demais documentos que integram o processo administrativo.

2.6. Nesse sentido, a locação do imóvel apresenta-se como solução mais adequada para o atendimento da demanda administrativa, considerando a necessidade de disponibilização de espaço apropriado sem a necessidade de aquisição de imóvel pelo Município, o que envolveria maior dispêndio de recursos públicos e eventual realização de obras e adaptações para adequação do espaço à finalidade pretendida.

2.7. Ressalta-se, ainda, que foi realizada consulta junto ao setor competente da Administração Municipal, visando verificar a existência de imóveis públicos vagos e disponíveis que pudessem atender às necessidades da presente contratação, devendo a respectiva certificação integrar os autos do processo.

2.8. A contratação encontra fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece:

Art. 74. É 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.

2.9. Nos termos do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, nas contratações fundamentadas no inciso V do caput, 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.*

2.10. Dessa forma, a contratação direta por inexigibilidade de licitação mostra-se juridicamente adequada, desde que devidamente instruída com a documentação exigida pelo art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, especialmente a avaliação prévia do imóvel, a certificação de inexistência de imóvel público disponível e a justificativa quanto à singularidade e à vantagem da escolha.

2.11 Conforme disposto no Decreto Municipal nº 145/2024, artigo 4º, inciso III, a elaboração de Estudo Técnico Preliminar (ETP) é obrigatória apenas para serviços não contratados nos últimos cinco anos. Como se trata de um serviço recorrente para esta Secrearia, a elaboração do ETP é dispensada.

3. MODELO DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

3.1. O valor da presente contratação deverá observar o valor de mercado do imóvel, a ser aferido mediante laudo de avaliação elaborado por profissional ou empresa competente, considerando as características do imóvel, sua localização, estado de conservação e demais fatores relevantes para a definição do preço de locação.

3.2. O valor mensal da locação deverá estar compatível com o valor de mercado apurado na avaliação realizada e com as condições estabelecidas para a contratação.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel situado no Povoado Caipe Velho, nº 0050, área rural, São Cristóvão/SE, destinado ao funcionamento de abrigo de animais (equinos e bovinos)	Mês	12	R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)	R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Valor Total Previsto: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A solução consiste na locação de imóvel que apresente condições físicas e de localização adequadas para o funcionamento de abrigo de animais, durante o período de 12 (doze) meses, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato.

4.2. Os requisitos da contratação abrangem o seguinte:

4.2.1. Antes da assinatura do contrato de locação, será realizada vistoria no imóvel, mediante elaboração de laudo ou relatório de vistoria, contendo a descrição das condições físicas e estruturais do imóvel, que deverá integrar o contrato para fins de resguardo dos direitos e obrigações das partes.

4.2.2. O imóvel deverá ser entregue em condições adequadas de utilização para a finalidade a que se destina, observadas as características verificadas na vistoria prévia.

4.2.3. É vedada a sublocação total ou parcial do imóvel sem prévia e expressa autorização da Administração.

4.2.4. Eventuais adaptações necessárias ao funcionamento do abrigo deverão ser previamente avaliadas e autorizadas pela LOCADORA, quando dependerem de alteração física ou estrutural do imóvel.

4.2.5. A LOCATÁRIA deverá utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista neste Termo de Referência e no contrato, salvo autorização expressa da LOCADORA.

4.2.6. Não haverá exigência de garantia contratual de execução prevista nos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, considerando a natureza da contratação e as condições específicas da locação, conforme justificativa constante dos autos.

5. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E CONTRATAÇÃO

5.1. Considerando tratar-se de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a seleção recairá sobre o proprietário do imóvel cuja localização, características e condições de utilização sejam consideradas adequadas e necessárias ao atendimento da finalidade pública pretendida.

5.2. A contratação deverá ser formalizada mediante instrumento contratual, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação aplicável às locações de imóveis urbanos e demais normas pertinentes.

5.3. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que demonstrada a permanência da necessidade administrativa e observadas as disposições do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, quando aplicável.

6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

6.1. DA LOCATÁRIA

6.1.1. Efetuar o pagamento do aluguel nas condições e prazos estabelecidos no contrato.

6.1.2. Utilizar o imóvel de acordo com a finalidade estabelecida neste Termo de Referência e no contrato de locação.

6.1.3. Zelar pela conservação do imóvel durante o período da locação.

6.1.4. Restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições em que o recebeu, conforme registrado no laudo de vistoria inicial, ressalvados os desgastes decorrentes do uso normal.

6.1.5. Comunicar à LOCADORA quaisquer danos ou problemas estruturais cuja responsabilidade não seja da LOCATÁRIA e que possam comprometer a utilização do imóvel.

6.1.6. Realizar, às suas expensas, os reparos decorrentes de danos causados por seus servidores, agentes ou terceiros sob sua responsabilidade, quando comprovadamente decorrentes de uso inadequado ou negligente.

6.1.7. Não modificar a estrutura externa ou interna do imóvel sem prévia autorização da LOCADORA, ressalvadas as adaptações previamente autorizadas e necessárias ao desenvolvimento das atividades do abrigo.

6.1.8. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água, esgoto e demais serviços de utilidade pública vinculados diretamente à utilização do imóvel, quando assim estabelecido no contrato.

6.2. DA LOCADORA

6.2.1. Obrigações gerais

6.2.1.1. Entregar o imóvel em condições adequadas de uso para a finalidade prevista neste Termo de Referência e no contrato.

6.2.1.2. Garantir, durante o período da locação, o uso pacífico do imóvel pela Administração.

6.2.1.3. Manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel, ressalvadas as adaptações autorizadas pela Administração e compatíveis com a finalidade contratual.

6.2.1.4. Comunicar à LOCATÁRIA qualquer fato que possa comprometer a utilização regular do imóvel ou a continuidade da locação.

6.2.1.5. Não praticar atos que impeçam ou dificultem o uso regular do imóvel pela Administração durante a vigência contratual.

6.2.2. Obrigações relativas ao imóvel

6.2.2.1. Responsabilizar-se pelas despesas e encargos que, por disposição legal ou contratual, sejam de sua responsabilidade.

6.2.2.2. Responsabilizar-se pela correção de vícios ou problemas estruturais existentes anteriormente à locação, desde que não decorrentes de uso inadequado pela LOCATÁRIA.

6.2.2.3. Fornecer documentação comprobatória da propriedade ou posse legítima do imóvel e demais documentos necessários à formalização da contratação.

6.2.2.4. Fornecer declaração de que não existe impedimento jurídico que inviabilize a locação do imóvel, ou apresentar os esclarecimentos e documentos pertinentes, quando houver alguma restrição.

6.2.2.5. Permitir a realização de vistoria inicial e final no imóvel pela Administração.

6.2.2.6. Permitir a realização das adaptações necessárias ao funcionamento do abrigo, desde que previamente autorizadas e que não comprometam a estrutura do imóvel.

7. BENFEITORIAS

7.1. As benfeitorias eventualmente realizadas no imóvel pela LOCATÁRIA deverão ser previamente autorizadas pela LOCADORA quando assim exigido pela legislação ou quando implicarem alteração física ou estrutural do imóvel.

7.2. As benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias observarão o disposto na legislação aplicável, especialmente na Lei nº 8.245/1991, bem como as condições estabelecidas no contrato de locação.

7.3. As benfeitorias desmontáveis e os equipamentos pertencentes à Administração poderão ser retirados ao término da locação, desde que sua retirada não cause danos ao imóvel.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. Prazo e forma de execução

8.1.1. A locação terá início a partir da assinatura do contrato ou da data nele estabelecida, pelo prazo de 12 (doze) meses.

8.1.2. O imóvel deverá permanecer disponível à Administração durante todo o período de vigência contratual, para utilização como abrigo de animais.

8.1.3. A utilização do imóvel será de forma contínua, durante a vigência do contrato, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual.

8.1.4. A vigência poderá ser prorrogada sucessivamente, desde que demonstrado o interesse da Administração e observadas as disposições legais aplicáveis, especialmente o art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

9. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

9.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as disposições da Lei nº 14.133/2021, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

9.2. A Contratante exercerá ampla e irrestrita fiscalização da execução do objeto contratado, por meio de gestor e fiscal integrantes da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, a serem oportunamente designados, nos termos da regulamentação municipal aplicável.

9.2.1. O fiscal designado acompanhará a execução contratual e registrará as ocorrências relacionadas à utilização e conservação do imóvel, determinando ou comunicando o que for necessário à regularização de eventuais falhas ou problemas identificados.

9.2.2. O fiscal do contrato comunicará ao gestor ou à autoridade competente, em tempo hábil, situações que demandem decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

9.2.3. O fiscal do contrato poderá ser auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, nos termos da legislação e regulamentação municipal aplicáveis.

9.3. Das atribuições dos gestores e fiscais

9.3.1. Caberá ao gestor do contrato e, nos seus afastamentos ou impedimentos legais, aos seus substitutos, especialmente:

- a) coordenar as atividades relacionadas à fiscalização da execução contratual;
- b) acompanhar os registros realizados pelo fiscal do contrato;
- c) acompanhar a manutenção das condições necessárias à continuidade da contratação;
- d) coordenar a rotina de acompanhamento e fiscalização do contrato;
- e) acompanhar eventuais alterações e prorrogações contratuais;
- f) adotar as providências necessárias à regular instrução dos processos relacionados à execução contratual;
- g) comunicar à autoridade superior situações que ultrapassem sua competência;
- h) emitir os documentos necessários ao acompanhamento e avaliação da execução contratual;
- i) realizar ou promover o recebimento definitivo, quando cabível;
- j) adotar as providências necessárias para eventual processo administrativo de responsabilização, quando constatada infração contratual.

9.3.2. Caberá ao fiscal do contrato, especialmente:

- a) acompanhar a utilização e conservação do imóvel;
- b) verificar o cumprimento das obrigações estabelecidas no contrato;
- c) registrar as ocorrências verificadas durante a execução contratual;

- d) comunicar ao gestor do contrato eventuais irregularidades;
- e) acompanhar a realização de vistorias no imóvel, quando necessárias;
- f) comunicar imediatamente qualquer situação que possa comprometer a continuidade ou regularidade da contratação.

10. PAGAMENTO, CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

10.1. Do pagamento

10.1.1. O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, mediante comprovação da regular utilização do imóvel e do cumprimento das obrigações contratuais, observados os prazos estabelecidos no contrato.

10.1.2. O pagamento será realizado mediante crédito em conta bancária de titularidade do LOCADOR, conforme dados bancários apresentados no processo.

10.1.3. Para fins de liquidação da despesa, deverá ser verificado o cumprimento das condições contratuais e a regularidade da documentação exigida para a contratação.

10.1.4. Não haverá pagamento antecipado.

10.1.5. Será considerada como data do pagamento aquela em que for emitida a ordem bancária correspondente.

10.1.6. Eventuais encargos de responsabilidade do LOCADOR, conforme estabelecido no contrato e na legislação aplicável, não poderão ser indevidamente transferidos à Administração.

10.2. Do equilíbrio econômico-financeiro e reajuste

10.2.1. O valor mensal da locação permanecerá fixo e irrevogável pelo período de 12 (doze) meses, ressalvadas as hipóteses legalmente admitidas.

10.2.2. Nas hipóteses de prorrogação contratual, o valor do aluguel poderá ser reajustado, observada a periodicidade mínima legal e o índice estabelecido no contrato.

10.2.3. O reajuste será aplicado mediante requerimento do LOCADOR e observância das disposições legais e contratuais pertinentes.

10.2.4. Na hipótese de extinção ou impossibilidade de utilização do índice estabelecido para reajustamento, será adotado outro índice oficial que venha a substituí-lo, observada a legislação vigente.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O valor estimado da contratação será definido com base no laudo de avaliação do imóvel, elaborado por profissional ou empresa competente, considerando os valores praticados no mercado para imóveis com características semelhantes e os demais critérios técnicos pertinentes.

11.2. O valor mensal estimado da locação é de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, totalizando, para o período de 12 (doze) meses, o montante estimado de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos consignados no Orçamento do Município de São Cristóvão/SE, conforme dotação orçamentária a ser indicada pelo setor competente:

Unidade Orçamentária	Classificação	Ação	Elemento de Despesa	Fonte de Recurso
02056	15.122.009	2009	33903600	1500.0000

12.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da respectiva Lei Orçamentária e liberação dos créditos correspondentes.

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Constitui infração administrativa, nos termos do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, a prática de quaisquer das condutas previstas no referido dispositivo legal, quando aplicáveis à presente contratação.

13.2. Poderão ser aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas, observados o contraditório e a ampla defesa, as sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, conforme a natureza e a gravidade da infração:

13.2.1. Advertência;

13.2.2. Multa;

13.2.3. Impedimento de licitar e contratar, quando cabível;

13.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, quando cabível.

13.3. A aplicação das sanções observará a gravidade da conduta, a extensão do dano causado à Administração, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os demais critérios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021 e na regulamentação municipal aplicável.

13.4. A aplicação de qualquer penalidade será precedida de processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação vigente.

14. MEDIDAS ACAUTELADORAS

14.1. A Administração Pública poderá, mediante decisão motivada da autoridade competente, adotar medidas acauteladoras destinadas a prevenir riscos ou danos decorrentes da execução contratual, observadas as disposições da legislação aplicável e assegurado o contraditório e a ampla defesa quando exigidos.

JENNIFER SANTOS SOUZA PEREIRA

Diretora de Planejamento
Secretaria Municipal de Serviços Urbanos – SEMSURB

JEFERSON RAFAEL DO NASCIMENTO CAMPOS

Secretário Adjunto
Secretaria Municipal de Serviços Urbanos – SEMSURB



Documento assinado eletronicamente por **Jennifer Santos Souza Pereira**, **Assessor Técnico III**, em 21/09/2026, às 15:25, Lei 14.063/2020 e Decreto Municipal de nº 11/2024.



Documento assinado eletronicamente por **Jeferson Rafael do Nascimento Campos**, **Assessor Especial I**, em 21/09/2026, às 16:26, Lei 14.063/2020 e Decreto Municipal de nº 11/2024.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
http://sei.saocristovao.se.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
informando o código verificador **0549001** e o código CRC **6B04E39B**.