



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA DE JACOBINA
Rua Senador Pedro Lago, 40, Centro, Jacobina- Bahia
Telefone: (74) 3621-2590
CNPJ 14. 197.586/0001-30

Termo de Referência
Processo Administrativo nº PA276/2025
Inexigibilidade de Licitação nº INE043/2025

OBJETO: Locação de um imóvel para acomodação das barracas da feira livre no Distrito do Junco, Jacobina Bahia, pelo prazo de 12 (doze) meses.

FUNDAMENTO LEGAL: art. 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021.

PREÂMBULO

O Município de Jacobina, Estado de Bahia, pessoa jurídica de direito público, devidamente cadastrada sob o CNPJ n. 14.197.586/0001-30, com sede administrativa à Rua Senador Pedro Lago, nº 40, Bairro Centro, na cidade de Jacobina Bahia CEP n. 44700-000, por intermédio do Excelentíssima Senhora Prefeita Municipal Sra. Valdice Castro Vieira da Silva, usando de atribuições que lhe são conferidas por lei, divulga que será realizada a contratação de locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, considerando-se tratar do único imóvel que atende à finalidade precípua da Administração Pública.

OBJETO

Locação de um imóvel para acomodação das barracas da feira livre, no Distrito do Junco, Jacobina Bahia, pelo prazo de 12 (doze) meses.

FUNDAMENTO LEGAL E JUSTIFICATIVA

A inexigibilidade da licitação ora em análise tem a finalidade de contratar pessoa física a fim de locar bem imóvel destinado à ocupação para acomodação das barracas da feira livre do Distrito do Junco.

A situação em comento se embasa no art. 74, V, da Lei nº 14.133, o qual dispõe:

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.

Desta forma, é possível verificar que as contratações de imóveis podem ser feitas por meio de inexigibilidade de licitação, realizando uma contratação direta, quando aquele for o único capaz de atender as necessidades da administração pública.

Para tanto, no mesmo dispositivo legal mencionado, em seu parágrafo 5º, é esclarecido a forma do procedimento que deverá ser adotada para locações de imóveis, veja-se:

§ 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;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA DE JACOBINA
Rua Senador Pedro Lago, 40, Centro, Jacobina- Bahia
Telefone: (74) 3621-2590
CNPJ 14. 197.586/0001-30

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Neste ínterim, o valor requerido pelo proprietário também não divergiu dos valores atualmente utilizados no mercado imobiliário, o que representa é positivo para administração pública, haja vista que se não for por meio da locação de imóvel, para realização do objeto, iria ser necessário a construção de um novo local, o que acarretaria em custos que comprometeriam os recursos públicos.

Portanto, apresentados os aspectos inerentes a esta contratação, o imóvel objeto da locação é apto a atender às necessidades da Administração Pública, tendo em vista suas características.

CONTRATAÇÃO

A contratação será feita com vigência de 12 (doze) meses a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado, mediante critério da administração.

As cláusulas contratuais seguirão as disposições do Estudo Técnico Preliminar e Documento de Formalização de Demanda, que faz parte integrante do presente termo, aplicando-se, pois, o que preceitua a Lei n. 14.133/2021.

DO ENQUADRAMENTO LEGAL:

O presente termo de referência tem como base legal a Lei Federal 14.133/2021, especificadamente seu artigo art. 74, V, da Lei Federal 14.133/2021.

O procedimento observado obedece ao disposto no artigo 72, incisos I a VIII.

Nas palavras do ilustre professor Ronny Charles: "Quando a lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que nem sempre a realização do certame levará à melhor forma de contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve eficaz ao atendimento do interesse público naquela hipótese específica."

Nesse mesmo sentido, o nobre doutrinador Adilson Abreu Dallari destaca que: "Nem sempre, é verdade, a licitação leva uma contratação mais vantajosa. Não pode ocorrer, em virtude da realização do procedimento licitatório, é o sacrifício de outros valores e princípios consagrados pela ordem jurídica, especialmente o princípio da eficiência."

No presente caso, a inexigibilidade de licitação torna-se mais viável ao procedimento licitatório, porém deve ser pormenorizada em um procedimento formal, não sendo afastado nenhuma das premissas básicas de um procedimento licitatório, como a busca pelo melhor atendimento à finalidade pública e respeito a princípios basilares como a impessoalidade, moralidade, publicidade dentre outros;

A contratação, via inexigibilidade de licitação, em razão da inviabilidade de competição para a contratação de serviço técnico especializado e de natureza predominantemente intelectual de empresa especializada com notória especialização à realização do processo licitatório, além de tornar mais célere e eficiente a contratação, que visa à consecução do interesse público.

Ainda, a modalidade de contratação é definida pela impossibilidade de adoção de critérios objetivos, a serem definidos num processo licitatório, posto que os serviços a serem prestados possuem natureza intelectual, sendo que a contratada possui traços próprios e únicos para a execução desse serviço.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA DE JACOBINA
Rua Senador Pedro Lago, 40, Centro, Jacobina- Bahia
Telefone: (74) 3621-2590
CNPJ 14. 197.586/0001-30

DA RAZÃO E ESCOLHA DO IMÓVEL:

No que diz respeito a **RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL**, em atendimento ao que preconiza o artigo 74, § 5º, III da Lei 14.133/2021, justifica-se a em razão do imóvel apresentar características que atendem aos interesses da Secretaria solicitante, especialmente por atender as necessidades de localização, dimensão, edificação e destinação fazem do mesmo o mais adequado ao desempenho da atividade administrativa apresentada pelo órgão municipal solicitante desta locação, não possui dívida de IPTU, tendo o Sr. locador não possuindo dívida tributária junto ao Fisco Municipal e também ressaltar a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para a funcionalidade em questão;

DA JUSTIFICATIVA DOS PREÇOS:

No que diz respeito a **JUSTIFICATIVA DE PREÇOS**, em atendimento ao que preconiza o artigo 72, VII da Lei 14.133/2021, para elaboração do custo, deu-se em razão no Laudo de Avaliação de Imóveis levantada previamente à contratação pela Comissão do Município, e em razão das instalações se tornarem necessárias à sua escolha.

Sendo assim, declara-se que o preço praticado para a presente contratação é compatível com o mercado, através de prévia avaliação, sendo considerado justo para esta Administração.

RAZÃO ORÇAMENTÁRIA

Com relação à razão de escolha de determinado fornecedor, deve-se considerar que o interesse público se relaciona à adequação às necessidades da Administração Pública, à disponibilidade e à adequação ao orçamento. Não se tratará de selecionar o melhor para atribuir ao fornecedor um destaque, mas de obter os préstimos de um imóvel para atender certa necessidade pública dentro da reserva do possível, da economicidade e da razoabilidade que se espera da Administração Pública.

Destarte, além da adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe a compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros de mercado, conforme avaliação realizada previamente, a qual consta anexa aos autos deste processo administrativo.

Assim sendo, tendo em vista que o valor requerido não sobressai ao praticado no município e região, aliado ao fato de ser um imóvel compatível para a demanda, sobeja justificada a possibilidade de sua locação, amparada pela contratação direta da inexigibilidade de licitação (artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021).

CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO DO LOCADOR:

Para que o objeto da contratação seja atendido, é necessário o atendimento de alguns requisitos mínimos necessários, dentre eles os de qualidade e capacidade de execução pelo contratado, nos termos do artigo 72, da Lei Federal 14.133/2021.

Será exigido, conforme Lei Federal 14.133/2021, documentos referentes a ao proprietário do imóvel e do respectivo imóvel:

- a) Documento de Identidade Pessoal (RG)
- b) Prova de Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- c) Comprovante de endereço;
- d) Comprovante de propriedade do imóvel (ESCRITURA, TERMO DE DOAÇÃO, OUTRO EQUIVALENTE)
- e) Certidão Conjunta Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos **Federais** e à Dívida Ativa da União e comprovando a regularidade,



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA DE JACOBINA
Rua Senador Pedro Lago, 40, Centro, Jacobina- Bahia
Telefone: (74) 3621-2590
CNPJ 14. 197.586/0001-30

relativa às **contribuições Previdenciárias** e às de Terceiros;

f) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou certidão positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

g) Prova de regularidade para com a Fazenda **Estadual** do domicílio ou sede do licitante, mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria competente do Estado;

h) Prova de regularidade para com a Fazenda **Municipal** do domicílio ou sede do licitante, mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria competente do Município. Fica vedada a locação de Imóvel cujo(s) proprietários configurem prática de nepotismo, no que se refere à Administração, conforme recomendado na Resolução do CNJ nº 07/2005.

MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A fiscalização da contratação, decorrente desta Inexigibilidade de licitação, será acompanhada e fiscalizada por servidor da Administração, especialmente designados, nos termos do artigo 117 da Lei Federal 14.133/2021.

DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

1. DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O valor do estimado do aluguel é de R\$ 600,00 (seiscentos reais) mensais.

O pagamento será efetuado até 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido;

O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do LOCADOR nos sites oficiais, devendo seu resultado ser impresso, e juntado ao processo de pagamento.

O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em contracorrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA DE JACOBINA
Rua Senador Pedro Lago, 40, Centro, Jacobina- Bahia
Telefone: (74) 3621-2590
CNPJ 14. 197.586/0001-30

O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.
Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP, \text{ sendo:}$$

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%.

RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Os custos com a presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

UNIDADE: 12.01. - SECRETARIA MUNICIPAL DA AGRICULTURA

2.092 - MANUTENÇÃO DE FEIRAS, MERCADO DO PRODUTOR

3.3.90.36.00 - OUTROS SERV TERCEIROS - P. FISICA

FONTE 15000000

DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

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 do LOCATÁRIO;

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

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

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU;

Pagar, ainda, a LOCATÁRIA juntamente com o recibo do aluguel aos LOCADORES, pelo sistema de reembolso, mediante apresentação de recibo ou comprovantes devidos, as



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA DE JACOBINA
Rua Senador Pedro Lago, 40, Centro, Jacobina- Bahia
Telefone: (74) 3621-2590
CNPJ 14. 197.586/0001-30

despesas correspondentes ao IPTU, relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devidos por atraso no pagamento.

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas do sistema hidráulico e a rede elétrica;

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

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

Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

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

Servir-se do imóvel 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;

É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR

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

Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;

Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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;

Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA DE JACOBINA
Rua Senador Pedro Lago, 40, Centro, Jacobina- Bahia
Telefone: (74) 3621-2590
CNPJ 14. 197.586/0001-30

PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, conforme art. 105 da lei 14.133/21.

Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

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.

DO REAJUSTE

Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (*Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI*), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

DAS SANÇÕES:

Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à CONTRATADA, sanções previstas em lei, sempre respeitando com contraditório e ampla defesa

Jacobina/Ba, 10 de setembro de 2025.

Roberto Oliveira amorim
Secretário Municipal de Agricultura