



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO – SEMAP
NÚCLEO DE PLANEJAMENTO DE LICITAÇÕES

TERMO DE REFERÊNCIA

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – ART. 74, INCISO V DA LEI 14.133/2021

1. DADOS DA UNIDADE ORÇAMENTÁRIA COMPRADORA

FUNDO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - FMMA

CNPJ Nº: 28.714.059/0001-60

ENDEREÇO: RUA ESTRADA DE RODAGEM, S/N, BAIRRO ESPERANÇA

2. DO OBJETO

2.1 O presente termo de referência tem como objeto **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ESTRADA DE RODAGEM, Nº 1090 – BAIRRO ESPERANÇA, PARA FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES DO FUNDO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - FMMA**, localizado na Rua Estrada de Rodagem, s/n, Bairro esperança, CEP 68129-000 para fins não residenciais e com destinação específica de manter as instalações do **FUNDO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - FMMA**, por meio de inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

2.2. Valor total da contratação está estimado para **R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**, para vinte e quatro meses, com valor mensal de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)** conforme custos unitários apostos no Laudo de Avaliação para Locação de Imóvel.

2.3. A justificativa para contratação está definida no DFD – (Documento de Formalização de Demanda).

2.4. Quadro resumo com descrição do objeto e quantidades:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QNT.	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES DO FUNDO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - FMMA	Mês	24	R\$ 2.000,00	R\$ 48.000,00
Valor Total Estimado: R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil reais)					

3. PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência da locação será de 24 meses, a contar de 09/07/2025, com término previsto para 09/07/2027, prorrogável, nos termos da lei, por igual período, nos termos da lei 14.133/2021.

4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. Trata-se de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização fundamentam sua escolha, enquadrada no art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

4.2. Condições gerais da contratação art. 6º, inciso XXIII, alínea “a” Lei 14.133/2021.

Rua Estrada de Rodagem, nº s/n – Esperança – CEP: 68.129-000
nplan@mojuidoscamos.pa.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO – SEMAP
NÚCLEO DE PLANEJAMENTO DE LICITAÇÕES

4.3. As fundamentações da contratação encontram-se pormenorizados em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. Não foram identificadas outras soluções possíveis, de forma que a única solução encontrada é a locação de imóvel considerando que o município não dispõe de imóvel próprio que possa instalar a sede do Fundo Municipal de Meio Ambiente - FMMA, conforme informações do Departamento de Patrimônio do Município, anexo.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “d”)

6.1. ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA - Trata-se de um imóvel térreo, edificado em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura em bom estado de conservação, pé direito 3,00m, piso cerâmico padrão médio em bom estado de conservação. com área útil de 152,63m² de área construída.

6.3. SUBCONTRATAÇÃO - Será vedado ao Locatário ceder, sublocar, total ou parcialmente, a locação, bem como mudar a destinação do imóvel locado, sem prévia e expressa autorização do Locador.

6.4. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO - Não haverá exigência da garantia da contratação prevista nos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, em razão da natureza do objeto.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

7.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelo respectivo substituto.

7.3. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

7.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

7.5. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

7.6. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

7.7. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte do imóvel do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.

7.8. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUI DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO – SEMAP
NÚCLEO DE PLANEJAMENTO DE LICITAÇÕES

responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

7.9. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

7.10. As comunicações entre a Administração e a contratada poderão ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica, inclusive por meio de aplicativos de mensagens para esse fim.

7.11. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelos(as) fiscais do contrato, em tempo oportuno, ao Ordenador, para a adoção das medidas que julgar convenientes.

7.12. A ação de fiscalização não exonera o Locador de suas responsabilidades contratuais.

7.13. O Locador será responsável pelos danos que causar diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA / LOCATÁRIO

8.1. São obrigações do órgão locatário, além daquelas dispostas em lei.

8.2. Proporcionar todas as facilidades indispensáveis à boa execução das obrigações decorrentes do contrato;

8.3. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, comunicando ao Locador as ocorrências que, a seu critério, exijam medidas corretivas;

8.4. Cumprir os critérios de sustentabilidade ambiental previstos neste Termo de Referência;

8.5. Zelar pelo imóvel locado;

8.6. Responsabilizar-se pela manutenção e conservação de todas as instalações do imóvel, que lhes foram entregues em bom estado de conservação;

8.7. Devolver o imóvel, ao término da locação, no estado em que recebeu, salvo o desgaste decorrente do uso normal do bem;

8.8. Pagar as despesas de água, luz e telefone consumidas durante a locação;

8.9. Pagar o aluguel mensal até a data de vencimento.

9. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

9.1. São obrigações do locador, além daquelas dispostas em leis;

9.2. Não transferir sua responsabilidade para outras entidades, exceto naquilo que for autorizado nos termos deste documento;

9.3. Garantir que o imóvel locado e os itens que o guarnecem atendam plenamente à legislação vigente, sobretudo no tocante às questões sanitárias e ambientais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJÚÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO – SEMAP
NÚCLEO DE PLANEJAMENTO DE LICITAÇÕES

- 9.4. Garantir o mais rigoroso sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos e especificações que venham a ter acesso em razão desta contratação, não podendo, sob qualquer pretexto, revelá-los, divulgá-los ou reproduzi-los;
- 9.5. Responder integralmente por perdas e danos que vier a causar ao Município ou a terceiro em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras combinações contratuais ou legais a que estiver sujeito;
- 9.6. Manter, durante toda a vigência do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- 9.7. Pagar tributos e demais encargos sobre o imóvel;
- 9.8. Autorizar a realização de benfeitorias necessárias e úteis à adaptação do imóvel para o fim a que se destina a locação;
- 9.9. Responsabilizar-se por qualquer dano ao imóvel decorrente de causas alheias à utilização deste, como defeito de construção e decurso do tempo ou outras causas para as quais o Locatário não tenha concorrido.
- 9.10. Efetuar os pagamentos correspondentes às faturas emitidas dentro do prazo legal;

10. RESCISÃO DO CONTRATO

- 10.1. O contrato extingue-se quando vencido o prazo de vigência nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas, ou não, as obrigações de ambas as partes contraentes.
- 10.2. O desrespeito a qualquer das cláusulas deste contrato acarretará a sua rescisão de pleno direito, mediante envio de aviso extrajudicial, cabendo à parte que der causa o pagamento dos danos e prejuízos apurados, das multas contratualmente previstas.
- 10.3. Pode ser ainda extinto o contrato, antes do prazo nele fixado e sem ônus para o Locatário, quando este não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem, nesta última hipótese observado o transcurso mínimo de 12 meses de vigência.
- 10.4. O contrato também pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.
- 10.5. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
- 10.6. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
- 10.7. A contratação vincula-se ao ato que a autorizar e à respectiva proposta, sendo-lhe aplicável a Lei 14.133/2021, seus regulamentos e demais normativos que regem as licitações e contratos administrativos.

11. DO PAGAMENTO

- 11.1. A CONTRATANTE pagará à CONTRATADA pela locação do imóvel adquirido, o pagamento será realizado no prazo em até 30 (trinta) dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJÚÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO – SEMAP
NÚCLEO DE PLANEJAMENTO DE LICITAÇÕES

11.2. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

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

11.5. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

11.6. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, 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.

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Os recursos destinados à execução deste objeto correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

UNIDADE:

1111 – Fundo Municipal de Meio Ambiente

118.122.0009.2.068 – Manutenção do Fundo Municipal de Meio Ambiente

3.3.90.36.00 – Outros Serviços de terceira de pessoa física

FONTE DE RECURSO:

15000000 – Recursos não vinculados de impostos

12.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento, observando-se o que dispõe o artigo 106, da Lei 14.133/2021.

Mojuí dos Campos, 27 de junho de 2025

Responsável pela elaboração do Termo de Referência – TR

ALICE KALINY COSTA DOS
SANTOS REGO:03944045211

Assinado de forma digital por
ALICE KALINY COSTA DOS
SANTOS REGO:03944045211

ALICE KALINY COSTA DOS SANTOS RÊGO

Núcleo de Planejamento de Licitações

Matrícula nº 009983-0

Assinado de forma
digital por MARCIA
SILVA:62194801200 GOMES DA
SILVA:62194801200

MÁRCIA GOMES DA SILVA

Chefe Departamento Financeiro I

Decreto nº 146/2025