



ESTADO DE PERNAMBUCO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE
Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 -Santa Cruz da Baixa Verde - PE
CNPJ 35.445.485/0001-01

TERMO DE REFERÊNCIA

1- INTRODUÇÃO

1.1. A elaboração do Termo de Referência, consoante disposto no inciso XXIII do art. 6º c/c art. 40, §1º da Lei Federal nº 14.133/2021, destina-se à formalização da primeira etapa do planejamento da contratação pública em apreço;

1.2. Demonstrar-se-á neste documento a caracterização do interesse público na contratação em tela, tendo presente as características do objeto e a indubitável necessidade da futura avença;

1.3. Como instrumento que complementa a fase preparatória do certame licitatório, o Termo de Referência ora elaborado demonstrará, ainda, que a contratação em comento constitui a melhor solução para a necessidade pública intentada pela Administração.

2- DO OBJETO

2.1. Aquisição de um imóvel que atenda às dimensões oficiais necessárias à construção e manutenção de um Estádio Municipal de Futebol, obedecidas as condições técnicas estabelecidas em laudo técnico apenso.

2.2. O imóvel escolhido, mediante estudo técnico, com emissão de laudo de viabilidade técnica e econômica, refere-se a terreno medindo 2.780,00 m², localizado no Loteamento Modesto, no perímetro urbano de Santa Cruz da Baixa Verde – PE.

2.3. As dimensões, coordenadas e demais elementos técnicos do terreno encontram-se pormenorizados nos documentos apensos.

3 – DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. O Art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, tratando do Processo de Contratação Direta, estabelece as condições gerais para essa modalidade de contratação, senão vejamos:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, **termo de referência**, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.



ESTADO DE PERNAMBUCO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 -Santa Cruz da Baixa Verde - PE
CNPJ 35.445.485/0001-01

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

3.2. Nesse contexto, iniciara-se a presente contratação com o Documento de Formalização de Demanda, seguido da elaboração do Estudo Técnico Preliminar para, nesse estágio, elaborar-se este Termo de Referência, cujo conteúdo complementar os elementos que lastrearão a fase preparatória do Processo.

3.3. Na situação em comento, busca-se a aquisição de um imóvel que atenda às normas técnicas e legais, esteja em consonância com a necessidade de construção de um Estádio de Futebol e, possibilite o cumprimento da finalidade pública a que se destina.

3.4. Ademais, a Contratação Direta para aquisição e locação de imóveis para atendimento de finalidade pública, está albergada no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021. Senão vejamos:

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. (grifo nosso)

3.5. Complementarmente, o § 5º do Art. 74, pontifica:

§ 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. (grifos nossos)

4. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar.

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Dentre os requisitos obrigatórios para a presente contratação, destacam-se a existência de normas legais pertinentes acerca do assunto, bem como os benefícios advindos com a contratação para melhoria da qualidade de vida da população.

5.2. Além dos elementos constantes do item 5.1. precedente, necessário se faz que haja avaliação prévia do imóvel exarado por profissional qualificado mediante laudo específico para o mister.

5.3. Ademais disso, imperioso que haja certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, além de justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

5.4. Nesse contexto, com o presente processo de inexigibilidade de licitação, objetiva-se à aquisição de um imóvel que atenda à necessidade pública para construção do Estádio



ESTADO DE PERNAMBUCO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 -Santa Cruz da Baixa Verde - PE
CNPJ 35.445.485/0001-01

Municipal de Santa Cruz da Baixa Verde, materializando-se o cumprimento de princípios constitucionais, a exemplo dos princípios da finalidade pública e supremacia do interesse público.

5.5. Em relação aos requisitos, é imprescindível que o imóvel escolhido para ser adquirido pela municipalidade seja, obedecidos os critérios estabelecidos acima, mormente que detenha a melhor localização para atendimento ao objeto pretendido, tornando a sua escolha como necessária.

5.6. Isto posto, conclui-se que a escolha do imóvel a ser adquirido considerou todos os requisitos indispensáveis ao pleno atendimento da finalidade pública pretendida, de forma que a utilização do espaço pelos nossos munícipes agregará valor ao referido imóvel, sobretudo por se tratar que equipamento público que envolve práticas de atividades de desporto, saúde e lazer para a comunidade.

6. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Por se tratar de uma necessidade específica e singular, a aquisição do imóvel visa atender plenamente aos requisitos técnicos e funcionais indispensáveis à construção do Estádio de Futebol do Município de Santa Cruz da Baixa Verde.

6.2. Para a execução do objeto, será necessário atender plenamente ao disposto no regramento determinado no art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, descrito na fundamentação do item “3” precedente.

7. DO 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 do Ato regulamentar pertinente, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

7.3. As comunicações entre o Contratante e o Contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, na forma do Ato regulamentar pertinente e do artigo 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

8. CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO/MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

8.1. O serviço será recebido definitivamente, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, no decorrer da efetiva execução contratual.



ESTADO DE PERNAMBUCO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 -Santa Cruz da Baixa Verde - PE
CNPJ 35.445.485/0001-01

8.2. O pagamento será processado com a emissão de ordem de pagamento física ou eletrônica, ou ainda por transferência eletrônica via sistema de internet banking, com assinaturas legais físicas ou eletrônicas dos titulares das contas bancárias.

10. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

10.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de processo de licitação, por INEXIGIBILIDADE, consoante disposto no inciso V do Art. 74, da Lei Federal nº 14.133/2021.

10.2. Exigências de habilitação

10.2.1. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

10.2.2. Documentação do Proprietário ou Representante Legal do Imóvel:

10.2.2.1. Cópia do RG e CPF (pessoa física);

10.2.2.2. Comprovante de endereço;

10.2.3. Documentação do Imóvel:

10.2.3.1. Cadastro Municipal (IPTU): Comprovante de inscrição junto à prefeitura, geralmente associado ao pagamento do imposto predial.

10.2.4. Comprovar titularidade do imóvel podendo apresentar um dos seguintes documentos:

10.2.4.1. Escritura Pública de Compra e Venda, documento lavrado em cartório que formaliza a transferência da propriedade entre vendedor e comprador;

10.2.4.2. Contrato de Compra e Venda com Registro

10.2.5. Informações Financeiras e Contratuais:

10.2.5.1. Proposta de preço assinada pelo proprietário ou representante legal;

10.2.5.2. Dados bancários do locador para pagamentos.

11. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O valor estimado da contratação teve como parâmetro o disposto no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, c/c o regramento estabelecido no Art. 74, § 5º, inciso I, porquanto fora elaborado laudo técnico de avaliação, por profissional qualificado.

11.2. Ademais, conforme demonstrado nos respectivos laudos apensos, importante ressaltar que o terreno ora adquirido complementarará espaço já existente, de propriedade do Município, cujas dimensões seriam insuficientes para a edificação do estádio municipal.

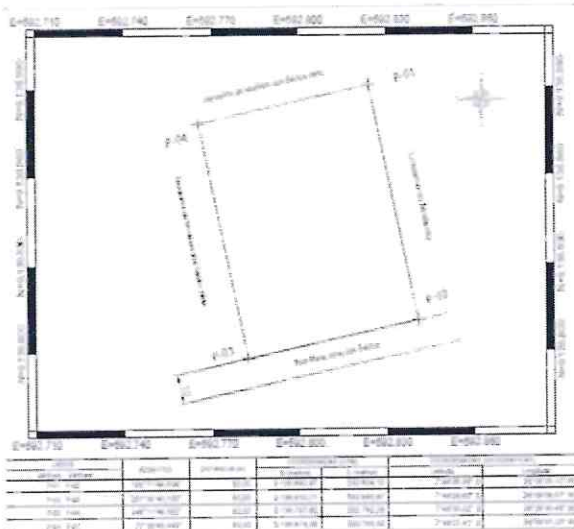
11.3. Consoante disposto no prefalado laudo técnico de avaliação o valor estimado é de R\$ R\$ 65.024,20 (sessenta e cinco mil vinte e quatro reais e vinte centavos). A importância avaliada obedeceu aos critérios técnicos de precificação, incluindo o valor venal de mercado.

11.4. Nesse contexto, com o fito de melhor aclarar a descrição retromencionada, bem como explicitar os critérios avaliativos adotados, transcreve-se, a seguir, fragmentos da planta baixa dos dois empreendimentos citados. Vejamos:

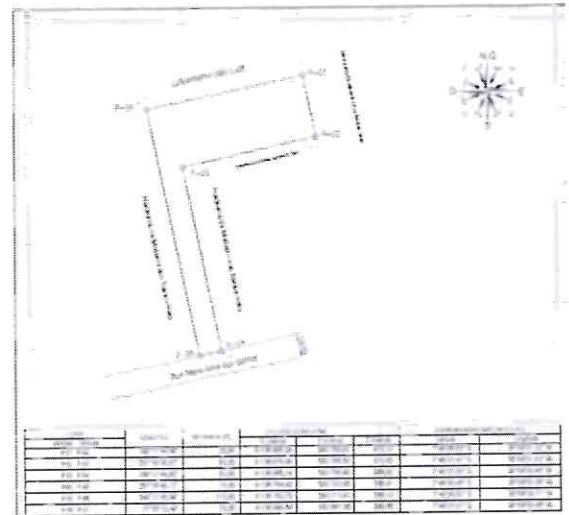


ESTADO DE PERNAMBUCO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE
Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 -Santa Cruz da Baixa Verde - PE
CNPJ 35.445.485/0001-01

1. Imóvel próprio á existente



2. Imóvel adquirido(complementar)



12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes do presente procedimento serão acobertadas pela (s) seguinte (s) dotação (ções) orçamentária(s)

7000.7002.27.812.27002.1.19-4.4.90.61

13. UNIDADE RESPONSÁVEL PELO ACOMPANHAMENTO/FISCALIZAÇÃO

13.1. Departamento de Finanças

13. 2. 13. INTEGRAM O PRESENTE TERMO O(S) SEGUINTE(S) ANEXO(S):

a) Anexo I: Estudo Técnico Preliminar

Santa Cruz da Baixa Verde (PE), 18 de Novembro de 2025.

Maria Luiza Diniz Magalhães

MARIA LUIZA DINIZ MAGALHÃES

Responsável competente

Portaria nº 098/2025