



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

TERMO DE REFERÊNCIA



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A SERVIR DE ALOJAMENTO PARA POLICIAIS MILITARES EM ATENDIMENTO A PARCERIA FIRMADA ENTRE A PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU E A POLÍCIA MILITAR.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Necessidade e Justificativa da Contratação

A presente contratação tem por finalidade viabilizar a locação de imóvel apto a servir de alojamento para policiais militares que atuam no Município de Tomé-Açu/PA, em atendimento à parceria firmada entre a Prefeitura Municipal e a Polícia Militar.

A necessidade decorre da importância de assegurar suporte estrutural mínimo ao efetivo policial vinculado às ações de segurança pública desenvolvidas em cooperação com o Município, garantindo condições adequadas de permanência, repouso, organização e apoio logístico aos agentes públicos envolvidos no exercício das atividades de policiamento ostensivo e preservação da ordem pública.

A inexistência de estrutura pública municipal disponível e adequada para o atendimento imediato dessa finalidade torna necessária a adoção de solução compatível com a relevância da demanda, de modo a não comprometer a continuidade do apoio institucional prestado à Polícia Militar.

A contratação, portanto, atende a necessidade concreta e atual da Administração, vinculada ao interesse público, ao fortalecimento das ações de segurança pública e ao cumprimento da parceria institucional firmada.

2.2. Razão da Escolha

A escolha do imóvel decorre da verificação de que suas características de localização, dimensão e estrutura mostram-se compatíveis com a finalidade pública pretendida, qual seja, servir de



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

alojamento para policiais militares.

O imóvel possui área de 126 m², conforme laudo de vistoria, apresentando condições compatíveis com uso habitacional funcional, aptas a atender às necessidades de acomodação, descanso, higiene pessoal, convívio e organização dos pertences do efetivo policial.

Sua localização no Município de Tomé-Açu/PA mostra-se adequada ao atendimento da demanda administrativa, uma vez que favorece o deslocamento funcional do efetivo e a logística necessária ao desenvolvimento das atividades vinculadas à parceria firmada com a Polícia Militar.

A escolha, assim, decorre da constatação de que o imóvel reúne atributos específicos de instalação e localização que o tornam adequado ao atendimento do interesse público envolvido

2.3. Justificativa da Inexigibilidade

A presente contratação direta fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, segundo o qual é inexigível a licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

No caso concreto, a inviabilidade de competição decorre da necessidade de seleção de imóvel com características específicas e adequadas ao atendimento da finalidade pública pretendida, considerando aspectos de estrutura, dimensão, habitabilidade e localização, os quais não se submetem, em sentido estrito, à lógica concorrencial típica dos certames licitatórios.

Nos termos do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, a contratação deverá estar instruída com avaliação prévia do bem, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem da locação para a Administração.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V e §5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

Atendidos os requisitos legais:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

- Avaliação prévia do bem, estado de conservação e custos de eventuais adaptações;
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis;
- Justificativas que demonstrem a singularidade e a vantagem da locação para a Administração.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente contratação está localizado na Rua Antônio Henrique Macedo, s/n, Bairro Maranhense, CEP 68680-000, Tomé-Açu/PA, e consiste em imóvel residencial com área aproximada de 126 m², conforme laudo de vistoria. Sua composição física abrange 01 suíte, 02 quartos sociais, 01 cozinha, 01 sala de jantar, 01 sala de estar, 01 banheiro social e 01 garagem, apresentando estrutura compatível com a finalidade pretendida pela Administração, qual seja, servir de alojamento para policiais militares.

Conforme avaliação técnica constante dos autos, o valor locativo de mercado do imóvel foi estimado em R\$ 2.130,00 (dois mil cento e trinta reais) mensais. Entretanto, o valor proposto para a locação corresponde a R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais) mensais, mostrando-se mais vantajoso para a Prefeitura Municipal de Tomé-Açu/PA e compatível com o interesse público envolvido.

As condições estruturais, características internas, registro fotográfico e demais detalhes do imóvel encontram-se descritos no laudo de vistoria e avaliação, documento que integra os autos do processo.

5. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1. O valor mensal da locação será de R\$ 1.700,00, conforme proposta apresentada pelo LOCADOR e compatível com a avaliação técnica prévia realizada pela Administração, observando-se os preços praticados no mercado imobiliário local.

5.2. Considerando o prazo de vigência contratual de 12 (doze) meses, o valor global estimado da contratação será de R\$ 20.400,00.

5.3. O valor contratado demonstra compatibilidade com a avaliação realizada e revela-se vantajoso para a Administração Pública, atendendo aos princípios da economicidade e eficiência.

6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme os arts. 105 e 106 da Lei nº 14.133/2021.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

6.2. Os efeitos financeiros somente serão produzidos após a entrega das chaves, precedida de vistoria do imóvel.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (ADMINISTRAÇÃO)

7.1 São obrigações do Locatário:

- a)** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- b)** 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;
- c)** 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;
- d)** 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;
- e)** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f)** 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 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- g)** Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- h)** Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- i)** Pagar as despesas de consumo de energia elétrica;
- j)** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k)** Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- l)** Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- m)** Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1 São obrigações do LOCADOR:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-ACU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e a proposta comercial apresentada;
- b) Se necessário, realizar adequações nas redes elétricas e hidráulicas para atender às condições mínimas de habitabilidade e segurança do imóvel, compatíveis com a finalidade da locação.

9. DA EXTINÇÃO

9.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

9.2 A Lei n. 14.133/2021 dedica o artigo 137 às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

9.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral ou por decisão judicial.

9.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

9.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

9.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

10. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

10.2 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

10.3 O fiscal do contrato anotará 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

10.4 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

10.5 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante. (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

11. DO PAGAMENTO

a) O pagamento será mensal e efetuado ao Locador em conta bancária de sua titularidade, em até 30 (trinta) dias do mês subsequente;

b) O Locador deverá apresentar nota fiscal ou recibo para fins de pagamento.

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta dos recursos consignados no orçamento da Prefeitura Municipal de Tomé-Açu/PA, conforme demonstrativo da reserva orçamentária.

Dotação Orçamentária:

2.014 – Apoio a Segurança Pública

3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

15000000 – Recursos não vinculados de impostos

13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 O desatendimento, pelo LOCADOR, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I a VI do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, conforme abaixo:

I. dar causa à inexecução parcial do contrato;

II. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

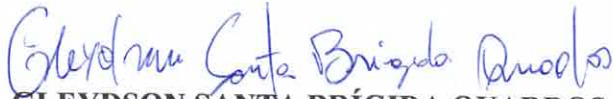


ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-ACU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

- III. dar causa à inexecução total do contrato;
- IV. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

Tomé-Açu/PA, 12 de março de 2026.

Elaborado por:


GLEYDSON SANTA BRÍGIDA QUADROS
Equipe de Planejamento

Ciente:

CARLOS ANTONIO VIEIRA:15913112172
Assinado de forma digital por CARLOS ANTONIO VIEIRA:15913112172
CARLOS ANTÔNIO VIEIRA
Prefeito Municipal de Tomé-Açu/PA