



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

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO FINANCEIRA

CNPJ Nº: 17.349.848/0001-23

ENDEREÇO: RUA ESTRADA DE ROGAGEM, Nº S/N - ESPERANÇA - CEP: 68.129-000
PRÓXIMO AO CAMPOS NOGUEIRÃO

2. DO OBJETO

2.1 O presente termo de referência tem como objeto, **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA - SEMAGRI**, localizado na Rua Estrada de Rodagem, s/nº, bairro Esperança, CEP 68129-000 – Mojuí dos Campos - PA para fins não residenciais e com destinação específica de manter as instalações da Secretaria Municipal de Agricultura - SEMAGRI, 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\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, para 24 (vinte e quatro) meses, com valor mensal de **R\$ 1.250,00 (hum mil, quinhentos 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 LOCALIZADO NA RUA RUI BARBOSA PARA FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA - SEMAGRI	Mês	24	R\$ 1.250,00	R\$ 30.000,00
Valor Total Estimado R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).					

3. PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência da locação será de 24 meses, a contar da data da assinatura do contrato, 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.

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

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO



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

5.1. O imóvel objeto da presente contratação encontra-se localizado na Rua Rui Barbosa, 493, Bairro Esperança, visando atender às demandas administrativas e operacionais do órgão. Trata-se de edificação com estrutura adequada ao uso administrativo, devendo dispor de salas amplas, banheiros, copa, recepção e área externa compatível com a demanda de pessoal, atendimento ao público e armazenamento de materiais e equipamentos utilizados nas atividades da Secretaria.

A locação justifica-se pela plena adequação do imóvel às necessidades operacionais da SEMAGRI, não havendo, neste momento, outro espaço público disponível com as mesmas condições físicas e localização estratégica, como justificado na Declaração de Inexistência de Imóvel emitido pelo setor de Patrimônio. Ressalta-se que a escolha do imóvel deverá considerar sua adequação às atividades desenvolvidas pela Secretaria, bem como sua localização estratégica para facilitar o acesso da população e o desenvolvimento das ações voltadas ao setor agrícola.

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

6.1. ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA – Trata-se de um imóvel residencial, com área total construída de 129,24 m². É composto por 10 ambientes sendo dois deles banheiros, edificado em alvenaria, localizado na Avenida Rui Barbosa, S/N, Bairro Esperança, CEP: 68129-000, Mojuí dos Campos-Pará.

6.2. 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.

6.3. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO - Não haverá exigência da garantia da contratação prevista no artigo 96 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 anotarà 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 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



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

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;

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;



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

- 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.
- 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



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

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

UNIDADE GESTORA: SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO FINANCEIRA

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:

0505 - Secretaria Municipal de Agricultura

20.122.0002.2.043 - Manutenção das atividades da SEMAGRI

3.3.90.36.00 - Outros Serv. de Terceiros 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, 25 de março de 2026.

Responsável pela elaboração do Termo de Referência – TR

ALICE KALINY COSTA DOS SANTOS RÊGO

Núcleo de Planejamento de Licitações

Matrícula nº 009983-0

MÁRCIA GOMES DA SILVA

Chefe Departamento Financeiro I

Decreto nº 286/2026