

**ANEXO I**  
**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. OBJETO**

- 1.1 - Locação de imóvel (prédio) com a finalidade de sediar as instalações do **Almoxarifado**, vinculado à Secretaria de Administração.
- 1.2 - O objeto deste termo, atenderá as demandas da Secretaria Municipal de Administração.
- 1.3 - Todas as especificações e condições estão descritas neste Termo de Referência.

**2. FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE**

**2.1- Justificativa da necessidade da contratação:**

2.1.1 – A presente contratação fundamenta-se na inexistência de espaços adequados nos imóveis públicos disponíveis que atendam às especificidades e necessidades técnicas exigidas para o adequado funcionamento do Almoxarifado, setor essencial ao armazenamento de materiais da Administração Pública Municipal. Anteriormente, havia um contrato de locação vigente que abrigava, de forma compartilhada, os setores de diversas secretarias. Contudo, foi constatado que o espaço não supria de maneira plena e eficiente as demandas operacionais de todos os departamentos envolvidos. Diante disso, optou-se pela rescisão contratual do imóvel anteriormente utilizado e pela busca de um novo espaço que atendesse, de forma exclusiva, às necessidades da Secretaria Municipal de Administração, promovendo maior organização, eficiência e funcionalidade na gestão de materiais e patrimônio.

2.1.2- Ademais, a locação do imóvel configura-se como imprescindível para que a Secretaria Municipal Administração possa cumprir o compromisso firmado com os seus usuários, promovendo a continuidade da gestão patrimonial e o devido armazenamento de materiais.

2.1.3- O imóvel mencionado possui condições adequadas de uso e estrutura compatível com as necessidades operacionais da instituição, garantindo o pleno funcionamento de suas atividades

**2.2 – Fundamentação Legal**

2.2.1- O prédio contratado será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na Lei 14.133 de 01 de abril de 2021, que regulamenta o artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal, e institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

2.2.2- O objeto em questão será contratado com fundamento no artigo 74 da referida lei, inciso V, que assim 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.

2.3 - Diante do exposto, entende-se que a inexigibilidade é o meio mais adequado para a locação do imóvel, tendo em vista as características desejadas para atender a necessidade da instalação do **Almoxarifado**, vinculados à Secretaria de Administração. Dessa forma, tendo em vista a inviabilidade de competição, dentro de critérios objetivos entre os prédios optou-se pela locação de forma inexigível.



## 2.4- Justificativa do quantitativo estimado:

2.4.1 – O objeto do processo de inexigibilidade trata-se de uma locação de imóvel, se tornando dispensável mensurar quantitativos para tal contratação.

## 3. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL NOS TERMOS DO ART. 74 §º 5, III DA LEI 14.133/21

3.1 Após levantamento de mercado e análise técnica, foi selecionado para locação o imóvel de propriedade do Sra. MARIA APARECIDA DUARTE DA SILVA, inscrito no CPF nº 274.XXX.XXX-87, localizado na Rua Desembargador Felismino Guedes, nº 54, Centro, Cupira-PE, por ser o único identificado que atende integralmente às exigências técnicas, logísticas e operacionais estabelecidas pelo Município. Além disso, sua localização estratégica na região central da cidade facilita o acesso dos usuários. Dessa forma, optou-se pela locação do referido imóvel, que atende a todos os requisitos mínimos necessários para o adequado funcionamento das atividades institucionais.

3.2 A escolha do referido imóvel baseou-se na inexistência de imóveis públicos disponíveis e adequados para o funcionamento exclusivo do setor de Almoxarifado da Secretaria Municipal de Administração. Ressalte-se que o imóvel anteriormente locado abrigava múltiplos setores de forma compartilhada, o que resultou em limitações operacionais e estruturais. Com a rescisão do contrato anterior, tornou-se necessária a contratação de espaço específico e exclusivo para garantir maior eficiência, segurança e organização na execução das atividades.

## 4. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas nas seguintes dotações orçamentárias:

**20 PODER EXECUTIVO**

**04 SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

**04.122.0401.2025.0000 MANUTENÇÃO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

**33.90.00.00 APLICAÇÕES DIRETAS**

## 5. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

5.1 – A contratação será realizada através da inexigibilidade de licitação, regida pela Lei Federal nº 14.133/21.

5.2 – A contratação do objeto em questão será realizada com base no artigo 74, inciso V, da referida lei, que estabelece a inexigibilidade de licitação nos casos em que a concorrência seja inviável, especialmente quando se trata da aquisição ou locação de imóvel cujas condições de instalação e localização justifiquem a escolha.

5.3 - A combinação dos parâmetros da forma de contratação mostra-se adequadas e eficientes para seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, uma vez que o referido imóvel atende as características desejadas pela Secretaria Municipal de Administração

## 6. ANÁLISE DO IMÓVEL





- 6.1 – Para fins de celebração do contrato de locação, o imóvel deverá atender às seguintes condições essenciais:
- 6.2 – Estar desocupado, livre de quaisquer ônus, impedimentos ou ocupações por terceiros na data de assinatura do contrato;
- 6.3 – Apresentar instalações hidrossanitárias em conformidade com a legislação vigente, sem apresentar vazamentos, com metais, torneiras, válvulas e demais componentes em pleno funcionamento;
- 6.4 – Estar em perfeitas condições de uso e habitabilidade, com a devida apresentação do habite-se até a data de recebimento definitivo das chaves;
- 6.5 – Não apresentar trincas, fissuras ou quaisquer outras patologias construtivas que possam comprometer a segurança estrutural do imóvel;
- 6.6 – Todas as portas e janelas deverão estar em pleno funcionamento, com mecanismos de abertura, fechamento e travamento (fechaduras) em bom estado;
- 6.7 – Toda a instalação elétrica (fiação, cabos, dutos e dispositivos de proteção) deve estar dimensionada adequadamente à carga prevista para o imóvel, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis;
- 6.8 – As redes elétrica, hidráulica e demais instalações prediais deverão estar em perfeitas condições de funcionamento, atendendo às exigências das normas técnicas e legais vigentes;
- 6.9 – O número de pontos de rede lógica, telefônica e elétrica deverá ser compatível com a quantidade de servidores previstos para ocupar o imóvel;
- 6.10 – Piso, paredes e teto devem estar em ótimo estado de conservação, livres de infiltrações, mofo, manchas, rachaduras ou outros danos aparentes.

## 7. DA FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

7.1 – Compete à fiscalização do instrumento contratual:

7.1.1 - Acompanhar e fiscalizar a entrega do imóvel.

7.1.2 - Notificar ao locador as eventuais irregularidades no cumprimento dos requisitos e especificações do termo de referência, bem como em possíveis falhas na entrega.

7.1.3 - Solicitar a troca dos itens em que se verifiquem a impossibilidade de utilização do imóvel.

7.2 – A fiscalização será exercida por um representante da contratante, para acompanhar e fiscalizar a entrega, o servidor designado abaixo, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem e de tudo dará ciência a contratante (art. 117 da Lei nº 14.133/2021).

- Servidor municipal o Sr. **MARIA DAS DORES XAVIER PEREIRA OLIVEIRA**, mat. 0012730, sob *Maria das Dores Xavier Pereira Oliveira* conforme *Maria das Dores Xavier Pereira Oliveira* ciente: *Maria das Dores Xavier Pereira Oliveira* sob qualquer forma, não isenta ou diminui a responsabilidade do locatário, que anotarà em sistema próprio os acontecimentos considerados relevantes, bem como as providências tomadas para sanar as falhas identificadas, e saná-las no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas.

## 8. DAS EXIGÊNCIAS HABILITATÓRIAS

8.1 Para fins de contratação deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

### 8.2 – Jurídica:

- 8.2.1 - Do locador pessoa física;
- 8.2.2 - Cópia de documento oficial com foto e CPF;
- 8.2.3 - Certidão de casamento;
- 8.2.4 - Cópia do comprovante de residência atualizado.
- 8.2.5 - Do locador pessoa jurídica:
- 8.2.6 - Registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito privado;
- 8.2.7 - Publicação oficial, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito público;
- 8.2.8 - Cópia de documento oficial com foto do representante legal;
- 8.2.9 - Cópia do comprovante de residência do representante legal.
- 8.2.10 - Do imóvel:
- 8.2.11 - Documento comprobatório de propriedade ou posse do imóvel;
- 8.2.12 - Certidão negativa de débitos quanto aos tributos municipais (imposto e taxa);
- 8.2.13 - Comprovante de quitação de débitos de energia elétrica e de água e esgoto;

### 8.3 – Técnica:

8.3.1 - Não será exigido documentos de comprovação de qualificação técnica, justificado ao fato desse objeto não está dentro das exigências elencadas no art. 67 da lei 14.133/2021.

### 8.4 – Fiscal, social e trabalhista:

8.4.1 – Será dispensada a exigência de tal documentação, haja vista, a natureza do objeto da presente contratação.

### 8.5 – Econômico-financeiro:

8.5.1 – Será dispensada a exigência de tal documentação, haja vista, a natureza do objeto da presente contratação.

## 9. DA DOCUMENTAÇÃO PROVIDENCIADA PELA CONTRATANTE

9.1 - Termo de vistoria;

9.2 - Planta de layout do imóvel que represente a localização dos setores do órgão ou entidade locatária;





9.3 - 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; (art. 74, §º 5, I).

9.4 - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; (Art. 74, §º 5, II).

## **10. DA PROPOSTA – PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA**

10.1 - Proposta de valor para locação, datada e assinada, contendo, no mínimo: valor mensal da locação, destacando o valor do aluguel dos demais valores que compõem a locação, conforme o caso;

10.2- Vigência da locação, preferencialmente em meses;

10.3 - Condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação);

10.4 - Declaração de inexistência de impedimento legal para contratar com a administração pública.

## **11. CONDIÇÕES DE PAGAMENTOS**

11.1 - O pagamento será realizado mensalmente, comprovada todas as especificações contidas neste termo de referência e de acordo com a ordem cronológica estabelecida pelo prazo máximo 30 (trinta) dias;

11.2 – O locador deverá o enviar os dados bancários para depósito mensal, como também informar a locatária caso haja mudança de conta bancária;

11.3 - Havendo erro na apresentação 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 a LOCATÁRIA.

11.4 - Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

11.5 - O setor financeiro verificará as hipóteses de retenção na fonte de encargos tributários. Os tributos relativos ao faturamento serão descontados do locatário no momento da liquidação da despesa e recolhidos diretamente ao poder público competente.

11.5.1 – Empresas não optante pelo simples nacional (no caso de pessoa jurídica), ficam desde já informadas que haverá retenção conforme Decreto Municipal Nº 043/2023:

11.6 – O locador é responsável pelo pagamento dos tributos e taxas de qualquer natureza no âmbito municipal e estadual.

## **12. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**



12.1 Comete infração administrativa o locatário que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

- 12.1.1 Dar causa à inexecução parcial do contrato;
- 12.1.2 Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 12.1.3 Dar causa à inexecução total do contrato;
- 12.1.5 Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 12.1.6 Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação;
- 12.1.7 Ensejar o retardamento da entrega do imóvel sem motivo justificado;
- 12.1.8 Apresentar declaração ou documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- 12.1.10 Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 12.1.11 Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar o objeto;
- 12.1.12 Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2 O locador que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

- a) Advertência pela falta do subitem 12.1.1 deste TR, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) Multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens 12.1.1 a 12.1.12;
- c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 12.1.2 a 12.1.7 deste TR, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 12.1.8 a 12.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

12.3 Na aplicação das sanções serão considerados:

- 12.3.1 a natureza e a gravidade da infração cometida;
- 12.3.2 as peculiaridades do caso concreto;
- 12.3.3 as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- 12.3.4 os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- 12.3.5 a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.4 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.



12.5 A aplicação das sanções previstas deste TR, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

12.6 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

12.7 Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.

12.8 A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

### 13. DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS

13.1 - O locador terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da convocação, para assinar o contrato, e em conformidade com o art. 90, parágrafo 1º da Lei 14.133/2021.

13.2 - O locatário deverá, durante a execução contratual, manter todas as condições de habilitação exigidas na licitação, sob pena de rescisão do instrumento de contratação.

13.3 - O contrato terá vigência da data de sua assinatura, até o dia 31/03/2026, podendo ser prorrogado por meio de Termo Aditivo nas hipóteses previstas nos artigos art. 107 a 114, da Lei Geral de Licitações e Contratos nº 14.133/2021 no que couber para a contratação, mediante justificativa prévia e por escrito nos autos do processo.

13.5 - Fica assegurado ao locador o direito a reajuste em sentido estrito, dos valores pactuados entre CONTRATANTE e CONTRATADA, que será realizado mediante expressa solicitação, sendo observado para tanto o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE, e o interregno mínimo de um ano, contados da data-base da realização da pesquisa de preços.

13.6 - O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, com base no art. Art. 115 da Lei 14.133/2021.

13.7 - Os casos de rescisão contratual deverão ser formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

13.8 - Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem, com base no Art. 106. III - Lei 14.133/2021, § 1º a extinção mencionada no inciso III, ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.

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





13.10 - A rescisão administrativa ou amigável deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

## **14. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE**

14.1. Constituem obrigações do contratante:

14.1.1 - Pagar pontualmente o aluguel;

14.1.2 - Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

14.1.3 - Restituir o imóvel, findada a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

14.1.4 - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

14.1.5 - Entregar imediatamente a locadora os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, locatária;

14.1.6 - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;

14.1.7 - Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, encargos sociais, bem como as despesas relativas ao consumo de gás, água, energia elétrica e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente a locadora.

## **15. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO**

15.1- Entregar a locatária o imóvel alugado em perfeito estado para uso ao que se destina e na data fixada neste instrumento;

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

15.3- Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

15.4 - Fornecer a locatária comprovantes discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;

15.5 - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

## **16. DISPOSIÇÕES FINAIS**

16.1. Casos omissos serão resolvidos pelas partes contratantes, de comum acordo, com base na Lei 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

Cupira-PE, 03 de julho de 2025.

TAISA PAULA DA FONSECA LIRA  
PORTARIA: 001/2025  
SEC. ADMINISTRAÇÃO  
\_\_\_\_\_  
TAISA PAULA DA FONSECA LIRA  
Secretária Municipal de Administração

Prefeitura Municipal de Cupira