



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO**

TERMO DE REFERÊNCIA

1 DO OBJETO

1.1 O presente Termo de Referência tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO, SITUADO NA RUA CLAUDIO SANDERS, Nº 1333, BAIRRO CENTRO, EM ANANINDEUA/PA DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SEURB.**

1.2 A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando que a escolha do imóvel é vinculada a suas características específicas de localização, dimensão, infraestrutura e adequação ao interesse público, de forma que não existe possibilidade de competição.

2 DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação é justificada pela necessidade da Prefeitura Municipal de Ananindeua-PA, por meio da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos (SEURB),

2.2. Para isso, a contratação por meio da locação faz-se necessária, em virtude da inexistência de imóvel próprio da administração que atenda às demandas da SEURB/PMA, uma vez que o espaço físico precisa ser adequado para o funcionamento desta secretaria.

2.3. Dessa forma, após pesquisa e análise técnica verificou-se que o imóvel localizado na Rua Claudio Sanders, nº 1333, no bairro Centro em Ananindeua/PA, é o único que supre as condições indispensáveis de localização, acessibilidade e infraestrutura para atender às necessidades da Administração, configurando hipótese de inexigibilidade.

3 ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- 3.1. Área total mínima de 2.000 m²;
- 3.2. Piso resistente para veículos/equipamentos pesados;
- 3.3. Área externa para estacionamento e manobra;
- 3.4. Banheiros e vestiários em condições adequadas de uso;
- 3.5. Instalações elétricas e hidráulicas funcionais;
- 3.6. Acesso facilitado a vias principais da cidade;

4 LEGISLAÇÃO/FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

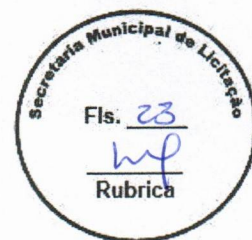
A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando que a escolha do imóvel é vinculada a suas características específicas de localização, dimensão, infraestrutura e adequação ao interesse público, de forma que não existe possibilidade de competição.

5 DO VALOR DA LOCAÇÃO

5.2. O valor mensal da locação será de R\$ 87.616,21 (oitenta e sete mil, seiscentos e dezesseis reais e vinte um centavos), fixado com base em avaliação de mercado realizada pela Administração, considerando imóveis similares na região



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO



6. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

- 6.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, apto ao exercício das atividades da Administração.
- 6.2. Manter a regularidade fiscal, trabalhista e jurídica durante toda a vigência do contrato, comprovando-a sempre que solicitado.
- 6.3. Responder pelos encargos tributários, taxas, contribuições incidentes sobre o imóvel, excetuando-se aqueles expressamente atribuídos à CONTRATANTE.
- 6.4. Garantir à Administração o uso pacífico do imóvel, abstando-se de quaisquer atos que possam comprometer a posse direta da CONTRATANTE.
- 6.5. Realizar, às suas expensas, as obras e reparos necessários à manutenção estrutural do imóvel, quando decorrentes de vícios, defeitos ou desgaste natural.
- 6.6. Comunicar previamente à Administração quaisquer alterações que possam impactar a utilização do imóvel, inclusive em relação a gravames ou ônus reais;
- 6.7. Responder por reivindicações de terceiros que recaiam sobre a propriedade do imóvel, isentando a Administração de qualquer responsabilidade nesse sentido;
- 6.8. Cumprir integralmente a legislação vigente aplicável, especialmente as normas urbanísticas, ambientais, de segurança e acessibilidade.
- 6.9. Indicar um preposto devidamente habilitado, com poderes para representá-la em tudo o que se relacionar com os serviços prestados;
- 6.10. Responder por si e por seus prepostos, por danos causados à CONTRATANTE e/ou terceiros, se cometidos por sua culpa ou dolo;
- 6.11. Cumprir Portarias e/ou Resoluções do município que reflitam ou impactem direta ou indiretamente sobre o objeto contratual.
- 6.12. É obrigação da CONTRATADA sujeitar-se à mais ampla e irrestrita fiscalização por parte do servidor designado para a função de fiscal do contrato indicado pelo CONTRATANTE para acompanhamento da execução do contrato, prestando todos os esclarecimentos que lhe forem solicitados e atendendo às reclamações formuladas.
- 6.13. Dar ciência imediata e por escrito ao CONTRATANTE sobre qualquer anormalidade verificada na locação do imóvel.
- 6.14. Prestar os esclarecimentos que lhe forem solicitados e atender prontamente às reclamações sobre as locações.
- 6.15. Implementar de forma adequada o planejamento, a execução e a supervisão permanente das locações, de maneira a não interferir nas atividades do CONTRATANTE, respeitando suas normas de conduta.
- 6.16. A CONTRATADA deverá assumir integral e absoluta responsabilidade pelo imóvel locado, desobrigando o contratante de qualquer ônus, encargos, deveres e responsabilidade por defeitos aparentes ou ocultos, ou funcionamento insatisfatório do aludido bem.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO**

7. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO CONTRATANTE

- 7.1. Indicar os responsáveis pela gestão do contrato, aos quais competirá, na forma do art. 7 da Lei nº 14.133/21, a fiscalização das locações, inclusive solicitando à CONTRATADA, sempre que achar conveniente, informações do andamento do contrato.
- 7.2. Efetuar o pagamento do valor da locação nos prazos e condições estabelecidos neste contrato, observadas as normas financeiras do Município;
- 7.3. Utilizar o imóvel exclusivamente para os fins previstos neste instrumento, zelando pela sua adequada conservação e preservação;
- 7.4. Arcar com todas as despesas de consumo decorrentes da utilização do imóvel, tais como água, energia elétrica, telefone, internet e demais serviços que vierem a ser contratados em benefício de suas atividades;
- 7.5. Comunicar à CONTRATADA, em prazo razoável, a ocorrência de quaisquer danos ou situações que comprometam a utilização do imóvel;
- 7.6. Restituir o imóvel, ao término da locação, em condições compatíveis com o uso regular e adequado, ressalvadas as deteriorações decorrentes do desgaste natural;
- 7.7. Permitir a realização de vistorias pela CONTRATADA, mediante prévio aviso, para verificação do estado de conservação do imóvel;
- 7.8. Cumprir integralmente as disposições legais e regulamentares aplicáveis à utilização do imóvel.

8. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 8.1. Cabe à CONTRATANTE, a seu critério, exercer ampla, irrestrita e permanente fiscalização dos serviços, por meio dos membros designados, sempre juízo da obrigação da CONTRATADA, prepostos e/ou subordinados, podendo o fiscal do contrato rejeitar no todo ou em parte os serviços julgados insatisfatórios ou que não atendam ao especificado no contrato.
- 8.2. A existência e a atuação da fiscalização da CONTRATANTE em nada restringem a responsabilidade única, integral e exclusiva da CONTRATADA no que concerne à perfeita execução dos serviços e às suas consequências e implicações próximas ou remotas.
- 8.3. A fiscalização/gestão da prestação dos serviços, objeto do contrato estará a cargo da CONTRATANTE, por intermédio de servidor designado para tal finalidade, nos termos do art. 117 da Lei n.º 14.133/2021, o qual registrará todas as ocorrências e deficiências verificadas e encaminhará a ocorrência à CONTRATADA.

9. DO PAGAMENTO

- 9.1. O pagamento será realizado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento da Nota Fiscal ou Fatura e recibo definitivo, devidamente atestado, pelo setor competente da Secretaria, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo CONTRATADO.
- 9.2. Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal ou fatura no momento em que o órgão



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO**



CONTRATANTE atestar a execução do objeto do contrato.

9.3. No processo de liquidação e pagamento da Nota Fiscal/ fatura, constará obrigatoriamente relatório de execução contratual preenchido e assinado pelo fiscal do Contrato.

9.4. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação de regularidade fiscal do certame.

9.4.1. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do fornecedor CONTRATADO, deverão ser tomadas as providências previstas no do art. 31 da Instrução Normativa nº 3, de 26 de abril de 2018.

9.5. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/fatura ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a CONTRATADA 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 CONTRATANTE.

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

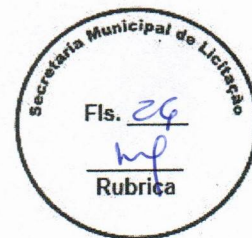
9.7. Antes de cada pagamento à CONTRATADA, será realizada consulta ao SICAF para verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital.

9.8. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade da CONTRATADA, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da CONTRATANTE.

9.9. Previamente à emissão de nota de empenho e a cada pagamento, a Administração deverá realizar consulta ao SICAF para identificar possível suspensão temporária de participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas, observado o disposto no art. 29, da Instrução Normativa n.º 03, de 26 de abril de 2018.

9.10. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a CONTRATANTE deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência da CONTRATADA, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

9.11. Persistindo a irregularidade, a CONTRATANTE deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à CONTRATADA a ampla defesa.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO**

9.12. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a contratada não regularize sua situação junto ao SICAF.

9.13. Será rescindido o contrato em execução com a contratada inadimplente no SICAF, salvo por motivo de economicidade, segurança nacional ou outro de interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade da CONTRATANTE.

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

9.15. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo: EM = Encargos moratórios; N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) \quad I = \frac{(6 / 100)}{365} \quad I = 0,00016438 \quad TX = \text{Percentual da taxa anual} = 6\%$$

10. DAS VIGÊNCIAS

10.1. A vigência do Contrato será de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogável por igual período, a contar da data de sua assinatura(s), nos termos dos artigos 105 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

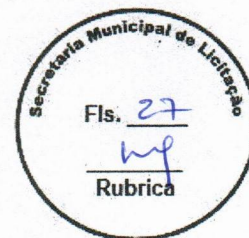
11. DAS PENALIDADES

11.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO



- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- i) Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei 14.133/2021);
- ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Termo de Referência, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei 14.133/2021);
- iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Termo de Referência, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021)

iv) Multa:

(1) moratória de 1 % (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

(2) compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto ou sobre o valor da parcela inadimplida, no caso de inexecução parcial;

11.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021).

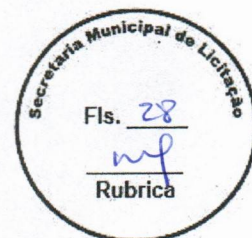
11.4. Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/2021).

11.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133/2021).

11.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO



14.133/2021).

11.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

11.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133/2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

11.8. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160).

11.9. A Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161)

11.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO**



12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. O presente Termo de Referência foi elaborado em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, servindo de base para instrução do processo de inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel descrito.

13. DO FORO

13.1. Fica eleito o Foro da cidade de Ananindeua, Estado do Pará, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões que porventura surgirem na execução do presente Contrato.

Ananindeua, 04 de novembro de 2025.


Wendle Lima Silva
Mat - 34934-8