TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1.1. O presente Termo de Referência tem por finalidade a Locação de 01 (um) imóvel para funcionamento da casa de apoio e hospedagem da Polícia Militar na Sede do Município, conforme Acordo de Cooperação Técnica nº 010/2021, no município de Viseu/PA, para atender a demanda da Secretaria Municipal de Administração.

2. JUSTIFICATIVA:

2.1. A necessidade de um imóvel adequado para a Polícia Militar do Estado do Pará na Sede do Município, conforme estipulado no Acordo de Cooperação nº 010/2021, é uma questão de extrema importância que transcende a mera obrigação contratual. A Prefeitura de Viseu tem a responsabilidade de fornecer um imóvel com infraestrutura adequada e condições suficientes para abrigar os efetivos da Polícia Militar. Este imóvel, que servirá como uma casa de apoio e hospedagem, é um elemento fundamental para a operacionalização eficaz das atividades de segurança pública. O crescimento populacional de Viseu trouxe consigo um aumento proporcional nas mazelas sociais, tornando-se imperativo a ampliação e o aprimoramento das ações de proteção e assistência policial.

2.2. A disponibilização de um imóvel adequado para a Polícia Militar não só atende ao Acordo de Cooperação, mas também contribui para a melhoria da segurança pública, proporcionando um ambiente mais seguro e tranquilo para os cidadãos de Viseu. Além disso, a presença de uma instalação policial adequada pode atuar como um forte dissuasor para atividades criminosas, aumentando assim a percepção de segurança entre os cidadãos. A implementação deste projeto demonstrará o compromisso da Prefeitura de Viseu em investir em medidas proativas de segurança, reafirmando seu compromisso com a proteção e o bem-estar de seus cidadãos. Portanto, a justificativa para a locação de um imóvel para a Polícia Militar é tanto uma necessidade prática quanto uma demonstração do compromisso da Prefeitura com a segurança e a qualidade de vida em Viseu.

2.3. A contratação será inserida no Plano de Contratações Anual (PCA-2025), visto que o referido plano ainda está em fase de elaboração. Considerando que os contratos vigentes para esse objeto terão seu término no início deste ano, optou-se por iniciar o procedimento licitatório antecipadamente, a fim de garantir a continuidade ininterrupta do fornecimento dos itens. Diante

disso, a contratação será devidamente registrada no PCA-2025, em conformidade com o planejamento anual da Secretaria.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

3.1. O imóvel deverá estar localizado na Sede do Município de Viseu - Estado do Pará, CEP: 68620-000.

3.2. Portanto, conforme delineado no Documento de Formalização de Demanda (DFD), fornecido pela Secretaria solicitante. Este Estudo Técnico Preliminar abrange os seguintes componentes:

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	UND	QUANTIDADE
01	Locação de 01 (um) imóvel para funcionamento da casa de apoio e hospedagem da Polícia Militar na Sede do Município, conforme Acordo de Cooperação Técnica nº 010/2021, no município de Viseu/PA, para atender a demanda da Secretaria Municipal de Administração • 05 Quartos • 01 Sala • 03 Banheiro • 01 Cozinha • 01 Garagem	Mês	12

3.3. Diante disso, a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo realizará uma pesquisa de mercado para identificar o imóvel que melhor atenda aos requisitos necessários, contendo, no mínimo, os seguintes cômodos: 05- quartos, 01- sala, 03- banheiros, 01- cozinha, 01- garagem. O Laudo de Vistoria deverá apresentar uma descrição detalhada da solução (imóvel), em conformidade com a legislação aplicável, sendo elaborada de forma organizada e com terminologia técnica para garantir precisão e clareza.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. Para a locação do imóvel seguiu-se o estabelecido na Lei Nacional 14.133/21, que estabelece o novo marco legal de licitações e contratos administrativos no Brasil, prevê a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis.

4.2. O artigo 74, inciso V, da Lei ao norte citada, estabelece que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujo as características de exclusividade, peculiaridades técnicas, ou de localização tornem inviável a competição”.

4.3. O imóvel deve ser propriedade de um único locador/proprietário.

4.4. O imóvel deve ser exclusivo para o fim pretendido pela administração pública, ou seja, o imóvel não pode ser utilizado para outros fins, além do previsto no contrato.

4.5. As características técnicas do imóvel devem ser indispensáveis para a execução do objeto do contrato, ou seja, o imóvel não pode ser substituído por outro imóvel com características diferentes sem que isso acarrete prejuízos a administração púbica.

4.6. As condições do mercado devem impossibilitar a competição, ou seja, não deve ser possível identificar outros locadores que possam oferecer imóveis com as mesmas características e condições de preço.

5. DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA:

5.1. São responsabilidades da CONTRATADA:

5.1.1 Disponibilizar o imóvel acima descrito nos prazos e condições serão estipuladas no contrato;

5.1.2. Prestar os esclarecimentos necessários sobre o prédio e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo LOCATÁRIO;

5.1.3. Arcar com despesas de qualquer natureza que não esteja compreendidas naquelas de obrigação do LOCATÁRIO, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;

5.1.4. Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel sem autorização do LOCATÁRIO, especialmente aquelas que possam alterar as condições de utilização do mesmo;

5.1.5. Promover vistoria de modo a não atrapalhar as atividades regulares desenvolvidas pelo LOCATÁRIO;

5.1.6. Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo LOCATÁRIO;

5.1.7. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesses Termo de Referência;

5.1.8. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas;

5.1.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e der intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

5.1.10. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

5.1.11. Responsabilizar-se com a limpeza de todos os ambientes utilizados, entregando os mesmos em condições higiênicas para o perfeito uso;

5.1.12. As despesas decorrentes de danos causados por fenômeno naturais serão por conta do LOCADOR;

5.1.13. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do imóvel.

6. DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE:

6.1. São obrigações da SEMAD:

6.1.1. Não efetuar modificações no imóvel sem autorização do LOCADOR;

6.1.2. Efetuar o pagamento do aluguel, na forma e nas condições mencionadas neste Termo de Referência;

6.1.3. Informar ao LOCADOR, 30 (trinta) dias antes do vencimento do contrato, o interesse de renovação;

6.1.4. Entregar o imóvel ao fim da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme condições constadas em vistoria técnica, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

6.1.5. Efetuar pagamentos relativos ao aluguel no prazo e forma estabelecidos neste termo de referência;

6.1.6. Efetuar pagamentos relativos as despesas de energia elétrica e água até os respectivos vencimentos;

6.1.7. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição, de acordo com o art. 117 da Lei Nacional nº 14.133/21;

6.1.7.1. 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.

6.1.7.2. 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.

6.1.7.3. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

6.1.8. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.1.8.1. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.1.8.2. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.1.8.3. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas;

6.1.9. Notificar o LOCADOR, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constantes de cada um dos itens especificados na descrição do imóvel citado na Vistoria Técnica e neste Termo de Referência, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias;

7. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO E PRAZO DE PAGAMENTO:

7.1. O objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

7.2. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos seguintes prazos, contados da data de sua assinatura, determina o art. 94 da Lei nº 14.133/21.

7.3. O prazo de vigência da contratação é de até 12 (doze) meses, na forma do artigo 106 da Lei nº 14.133/2021, e podendo ter a necessidade de prorrogação contratual para além da vigência comum de sessenta meses.

7.4. O pagamento será efetuado mensalmente por meio de Ordem Bancaria, sendo realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente após a locação do imóvel.

7.5. O LOCATÁRIO concorda em permitir que o LOCADOR, ou seu representante, inspecione o imóvel alugado em qualquer dia útil, das 8:00 às 18:00 horas, desde que o LOCADOR forneça ao LOCATÁRIO um aviso prévio razoável de tal inspeção. O LOCADOR se compromete a realizar tais inspeções de maneira que não interfira desnecessariamente na posse tranquila do LOCATÁRIO do imóvel alugado.

7.6. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

8. FORMA DE SELEÇÃO DO IMOVEL:

8.1. Justifica-se o atendimento deste processo licitatório na modalidade de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, conforme previsto na Lei Nacional 14.133/21. Pelo de contrato de até 12 (doze) meses, e podendo ter prorrogação contratual para além de sua vigência desde que seja justificado.

8.2. A documentação necessária para a regularização do imóvel e a verificação da identidade do proprietário é um componente crucial do processo de contratação. Esses documentos garantem a transparência e a legalidade do processo, além de assegurar que o imóvel atende aos critérios estabelecidos. Documentação Necessária:

8.2.1. Carteira de Identidade – Registro Geral – R.G.: Este documento é necessário para confirmar a identidade do proprietário do imóvel.

8.2.2. Cadastro da Pessoa Física – C.P.F.: Este documento é necessário para confirmar a situação fiscal do proprietário do imóvel.

8.2.3. Carteira Nacional de Habilitação – CNH: Este documento pode ser usado como uma alternativa ao R.G. e C.P.F. para confirmar a identidade e a situação fiscal do proprietário do imóvel.

8.2.4. Comprovante de Endereço Atualizado de Titularidade do Proprietário do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar que o proprietário reside no endereço fornecido.

8.2.5. Comprovante de Endereço Atualizado do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar a localização exata do imóvel.

8.2.6. Dados Bancários de Titularidade do Proprietário do Imóvel – (Banco, Agência e Conta Corrente): Estes dados são necessários para realizar transações financeiras relacionadas à locação do imóvel.

8.2.7. Certidão Negativa da Fazenda Municipal, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças, através do Setor de Tributos do Município de Viseu/PA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos municipais pendentes relacionados ao imóvel.

8.2.8. Certidão Negativa de Natureza Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos tributários pendentes relacionados ao imóvel.

8.2.9. Certidão Negativa de Natureza não Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos não tributários pendentes relacionados ao imóvel.

8.2.10. Documentação do Imóvel: Estes documentos são necessários para confirmar a propriedade legal do imóvel e garantir que o imóvel atende a todos os critérios necessários para a locação.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

9.1. De acordo com o Decreto Municipal Nº 006/2024, de 01 de fevereiro de 2024, que regulamenta a Lei 14.133/21 no município, a estimativa do valor da contratação será determinada no laudo de vistoria do imóvel para locação.

9.2. Como citado no Art. 35 do referido decreto, o preço máximo da locação de imóveis em que a Administração Pública seja locatária será definido por uma avaliação oficial da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município de Viseu/PA. Esta avaliação será indicada em um laudo oficial. Conforme o §2º do Art. 35, o valor indicado no laudo oficial é o preço máximo pelo qual o contrato poderá ser firmado. Portanto, os órgãos e entidades da Administração Pública devem se esforçar para ajustar valores mais vantajosos para a Administração Municipal.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura Exercício de 2025.

10.2. O Setor de Contabilidade irá realizar a análise de adequação orçamentária. Esta análise deve considerar a existência de dotação e crédito orçamentário suficientes para a execução deste contrato, garantindo a conformidade com as diretrizes estabelecidas na Lei 14.133/2021.

11. FORMA DE FORNECIMENTO:

11.1. O LOCADOR se compromete a fornecer o imóvel ao LOCATÁRIO em condições que permitam o uso imediato e adequado pelo LOCATÁRIO para os fins estabelecidos no contrato. Isso inclui a garantia de que todas as instalações essenciais, como eletricidade e água, estejam funcionando corretamente no momento da entrega do imóvel. O LOCADOR também se compromete a manter o imóvel em bom estado de conservação durante todo o período de locação, realizando quaisquer reparos ou manutenções que sejam de sua atribuição.

11.2. Além disso, o LOCADOR deve garantir que o imóvel esteja livre de quaisquer ônus ou encargos que possam impedir ou limitar o uso do imóvel pelo LOCATÁRIO. Isso inclui a garantia de que o imóvel esteja em conformidade com todas as leis e regulamentos locais relevantes. O LOCADOR deve fornecer ao LOCATÁRIO todas as informações necessárias sobre o imóvel e suas instalações.

11.3. O imóvel devera está localizado na Sede do Município de Viseu - Estado do Pará, CEP: 68620-000.

11.4. A execução do contrato será acompanhada, conforme o caso, nos termos do art. 117 da Lei Nacional n.º 14.133/21.

Viseu/PA, em 06 de junho de 2025

FERNANDO DOS SANTOS VALE:00545278210

Assinado de forma digital por FERNANDO DOS SANTOS VALE:00545278210
Versão do Adobe Acrobat Reader: 2026.001.21691

FERNANDO DOS SANTOS VALE
Secretário Municipal de Administração
Decreto nº 005/2025