



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO:

1.1. O presente Termo de Referência tem por finalidade a locação de 01 (um) imóvel para funcionamento do Projeto Dançar para Sonhar, para atender as demandas da Secretaria da Mulher do Município de Viseu/PA.

### 2. JUSTIFICATIVA:

2.1. Justifica-se a contratação de 01 (um) imóvel para atender o Projeto Dançar para Sonhar da Secretaria Municipal da Mulher, cuja a finalidade baseia-se na educação e ensino do público feminino no eixo da dança a partir de um processo de formação de crianças e adolescentes de faixa etária de 06 a 17 anos, que vivam em situação de vulnerabilidade socioeconômica, estando expostas a situações de riscos, por falta de boas expectativas, seja no âmbito social, econômico, cultural, artístico, profissional entre outras.

2.2. O Projeto Dançar para Sonhar foi idealizado com o propósito de proporcionar às crianças e adolescentes acesso a oportunidades que contribuam para o seu desenvolvimento integral como cidadãos. Por meio da dança, eles podem adquirir habilidades artísticas, culturais e sociais, além de encontrarem um ambiente seguro e enriquecedor para crescerem e se expressarem.

2.3. O item demandado não consta na listagem do Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Viseu/PA.

2.4. Justifica-se a inclusão deste objeto em razão da natureza da necessidade da locação do imóvel que surgiu após a elaboração do Plano de Contratações Anual (PCA-2024) inicial. Portanto, a inclusão da locação do imóvel no PCA é crucial para garantir a continuidade dessas atividades sendo uma necessidade estratégica que não estava prevista, mas que agora se faz necessária. Conforme descrito no Documento de Formalização de Demanda – DFD e o Estudo Técnico Preliminar – ETP.

### 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Item	Descrição do Item	Quantidade de Meses
01	locação de 01 (um) imóvel para funcionamento do Projeto Dançar para Sonhar, para atender as demandas da Secretaria da Mulher do Município de Viseu/PA, deve atender os requisitos do imóvel descrito abaixo: <ul style="list-style-type: none"><li>• 01 (um) Salão;</li><li>• 01 (um) Banheiro.</li></ul>	60

3.1. O Laudo de Vistoria devera conter a descrição detalhada da solução, conforme previsto na legislação aplicável. Este documento sera elaborado de forma organizada e com o uso de terminologia técnica para garantir precisão e clareza.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



#### 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 pública.

#### 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:



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



6.1. São obrigações da CONTRATANTE:

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 anotar 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 anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



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 60 (sessenta) 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 IMÓVEL:**

8.1. Justifica-se o atendimento deste processo licitatório na modalidade de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, conforme previsto na Lei Nacional 14.133/21. Pelo prazo de contrato de até 60 (sessenta) 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.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



- 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 2024.
- 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



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



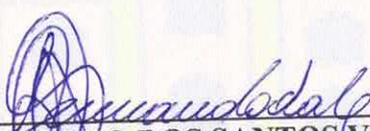
funcionando corretamente no momento da entrega do imóvel. O LOCADOR também se compromete a manter o imóvel em bom estado de conservação durante todo o período de locação, realizando quaisquer reparos ou manutenções que sejam de sua atribuição.

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.

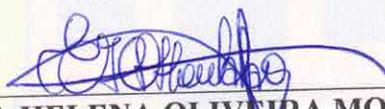
11.3. O imóvel devera está localizado na Sede do Município de Viseu - Estado do Pará, CEP: 68620-000.

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 12 de julho de 2024.

  
FERNANDO DOS SANTOS VALE  
Secretário Municipal de Administração  
Decreto nº 026/2024

Fernando dos Santos Vale  
Secretário Mun. de Administração  
Decreto Nº 026/2024

  
ÉRICA HELENA OLIVEIRA MONTALVÃO  
Secretária Municipal da Mulher  
Decreto nº 012/2024

Érica Helena Oliveira Montalvão  
Secretária Municipal da Mulher  
Decreto: 012/2024