



ESTADO DO CEARÁ
Município de Limoeiro do Norte
Prefeitura do Município

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Locação de 01(um) imóvel destinado ao funcionamento do Posto da Polícia Militar no Distrito de Bixopá, Limoeiro do Norte, junto à Secretaria de Governo do município de Limoeiro do Norte/Ce.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A Secretaria de Governo necessita de imóvel para a instalação e funcionamento do Posto da Polícia Militar no Distrito de Bixopá, uma vez que é necessário oferecer maior segurança e suporte à comunidade local.

A estrutura deve contar com espaço suficiente e características estruturais compatíveis com as instalações necessárias para o desenvolvimento das atividades da Polícia Militar, e, em consulta às propriedades deste ente municipal, não foi identificado qualquer imóvel vago e apto a essa finalidade, seguindo anexo o competente Ofício da Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis.

Para além disso, em conformidade com o Estudo Técnico Preliminar, avaliadas as possibilidades, a locação se impõe como o meio mais adequado ao caso concreto para a atenção da demanda pública em tempo célere, viabilizando o devido funcionamento do Posto de Polícia Militar de modo a satisfazer adequadamente o interesse público envolvido.

Assim, em conformidade com o estudo realizado, documentos técnicos constantes dos autos, fora identificado que o imóvel adiante identificado apresenta características de instalações e de localização que tornam necessária sua escolha.

Destarte, a contratação será celebrada entre o município de Limoeiro do Norte/CE, através da Secretaria de Governo e Valdenira Maia Lima, proprietário (a) do bem.



ESTADO DO CEARÁ
Município de Limoeiro do Norte
Prefeitura do Município

Nesse contexto, interessa verificar que a Lei Nº 14.133/21, em seu art. 74, inciso V, disciplina a possibilidade de contratação, por meio de inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel, nos seguintes termos:

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.*

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - 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;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Desse modo, em conformidade com os documentos ora anexados, notadamente certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e laudo técnico com as exposições pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos necessários e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, *a priori*, como viável a contratação por meio de inexigibilidade, o que deverá ser submetido ao crivo do órgão de assessoramento jurídico para fins de emissão de parecer acerca dos aspectos legais envolvidos.



ESTADO DO CEARÁ
Município de Limoeiro do Norte
Prefeitura do Município



3. DAS ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS E DOS RESPECTIVOS VALORES

3.1. O imóvel em questão se refere ao situado na Rodovia Estadual 371, s/n, no Distrito de Bixopá, na cidade de Limoeiro do Norte – CE, de propriedade de Valdenira Maia Lima, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados no laudo do engenheiro.

3.2. Os serviços objeto do presente Termo de Referência são caracterizados pela locação de imóvel que restará disponível à Secretaria de Governo para funcionamento do Posto de Polícia Militar, constituindo obrigação de trato sucessivo, continuada no tempo, enquanto válido o ajuste entre as partes.

3.3. Os serviços supra perfazem o valor de R\$ 1.000,00 (um) mil reais mensais, por um período de 12 (doze) meses, totalizando o montante de R\$ 12.000,00 (doze) mil reais.

3.4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.4.1. Identifica-se no presente caso que a solução que se mostra viável e necessária no presente caso é a locação do imóvel devidamente identificado no laudo técnico constante dos autos, porquanto o mesmo é compatível com as especificações que se impõem ao caso, sendo identificado como único apto e disponível, com localização, área e estrutura, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela.

4. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

4.1. ROTINA DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL.

4.1.1. 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).



ESTADO DO CEARÁ
Município de Limoeiro do Norte
Prefeitura do Município

4.1.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, *caput*).

4.1.2.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas a execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

4.1.3. 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

4.1.4. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

4.1.5. 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).

4.1.6. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim. (IN 5/2017, art. 44, §2º).

4.1.7. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).

5. PAGAMENTO

5.1. O aluguel será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.



ESTADO DO CEARÁ
Município de Limoeiro do Norte
Prefeitura do Município

5.2. O primeiro aluguel será devido proporcionalmente da data de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA e o último dia do mês. Pagamento este que deverá ocorrer até o 20º (vigésimo) dia do mês posterior.

5.3. Os comprovantes de depósito servirão como recibos de pagamentos.

6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

6.1. O contratante foi selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021, pelas razões no presente Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

6.2. Antes da formalização da inexigibilidade de licitação, foram verificadas os seguintes documentos, que compõem estes autos:

Relativo ao proprietário:

- a) Documento de identificação;
- b) Prova de inscrição no cadastro de pessoas físicas (CPF);
- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional por meio da CND de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União;
- d) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal;
- e) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual;
- g) Certidão de estado civil;
- h) Cópia de comprovante de endereço em nome do proprietário.

Relativo ao imóvel:

- a) Matrícula atualizada do imóvel ou outro documento que ateste a posse regular do bem;
- b) Apresentação de comprovante de pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, referente ao corrente ano.



ESTADO DO CEARÁ
Município de Limoeiro do Norte
Prefeitura do Município

- c) Declaração de que caso não possua a Carta de Habite-se, o Locador providenciará no prazo de 120 dias, após a formalização da locação do imóvel, a apresentação da Carta de Habite-se, sob pena de aplicação de penalidade e rescisão contratual;
- d) Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;

7. DOS RECURSOS E DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.

7.1. As despesas em questão serão custeadas pela Dotação Orçamentária nº 04.122.0403.2006; Fonte: 150000; Elemento de Despesas nº 33.90.36.00; Subelemento: 33.90.36.15.

8. PERÍODO DE VIGÊNCIA E DE PRORROGAÇÃO CONTRATO:

8.1. O contrato será celebrado pelo período inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado nas hipóteses legais.

Limoeiro do Norte/CE, 06 de fevereiro de 2025.


Jerdson Cristiano Neri Bessa
Secretário Municipal de Governo