



PREFEITURA MUNICIPAL DE

Jaguaribara

*Cuidando das
pessoas, construindo
o futuro.*



TERMO DE REFERÊNCIA
INEXIGIBILIDADE ELETRÔNICA Nº 2025092201-IN
SECRETARIA MUNICIPAL DE POLITICAS PARA AS MULHERES

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 02060008/25

1 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA CASA DA MULHER, VINCULADA À SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICAS PARA AS MULHERES DO MUNICÍPIO DE JAGUARIBARA/CE.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT.	VALOR MENSAL R\$	VALOR TOTAL R\$
01	UTILIZAÇÃO DE ESPAÇO FÍSICO PARA FUNCIONAMENTO DA CASA DA MULHER. Especificação: utilização de Imóvel urbano localizado no Município de Jaguaribara/CE, destinado ao funcionamento da Casa da Mulher, devendo possuir área suficiente para sala de atendimento individual e coletivo, banheiro, além de estar em local de fácil acesso, com condições adequadas de segurança, acessibilidade, garantindo a plena execução das atividades da Casa da mulher.	MÊS	12	R\$ 1.486,76	R\$ 17.841,12

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 243-880-1397
PÁGINA: 1 DE 14 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76





1.2. O valor mensal para a locação é de R\$ 1.486,76 (um mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e setenta e seis centavos), totalizando o valor global de R\$ 17.841,12 (dezesete mil, oitocentos e quarenta e um reais e doze centavos), conforme laudo de avaliação do imóvel.

1.3 Trata-se de um imóvel urbano, com topografia regular, plana, encravada em um terreno que perfaz uma área de 360,00m² (Trezentos e sessenta metros quadrados), com uma área construída de imóvel R-1 com características padrão baixo, com 180m² (cento e oitenta metros quadrados) e área construída de Galpão Industrial (GI) com 180m² (cento e oitenta metros quadrados).

2 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

2.1. Subcontratação:

2.1.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

2.2. Garantia da contratação:

2.2.2. Não haverá exigência da garantia da contratação nos termos do artigo 92, XII da Lei 14.133/2021.

2.3. A seleção do fornecedor, neste caso especificamente referindo-se ao locador, será conduzida em estrita observância ao disposto no Artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021. Esta abordagem assegura a transparência e a eficiência do processo de seleção, alinhando-se com os princípios de legalidade e isonomia que regem as contratações no âmbito da referida legislação. Para fins de habilitação, deverá o locador comprovar os seguintes requisitos:

HABILITAÇÃO JURÍDICA

2.3.1. Pessoa física: cédula de identidade (**RG**) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;





PREFEITURA MUNICIPAL DE

Jaguaribara

*Cuidando das
pessoas, construindo
o futuro.*



HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

- 2.3.2. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (**CPF**);
- 2.3.3. Prova de regularidade fiscal perante a **Fazenda Nacional**;
- 2.3.4. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes **Municipal** relativo ao domicílio ou sede do LOCADOR;
- 2.3.5. Prova de regularidade com a **Fazenda Estadual e Municipal**.
- 2.3.6. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a **Justiça do Trabalho**, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA/FINANCEIRA

- 2.3.7. Certidão negativa de **insolvência civil** expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física (alínea "c" do inciso II do art. 5º da IN Seges/ME nº 116, de 2021) ou de sociedade simples.

IMÓVEL

- 2.3.8. **Titularidade do imóvel** ou documento pertinente.
- 2.3.9. **Comprovante de endereço** na titularidade do LOCADOR do imóvel.

DECLARAÇÃO

- 2.3.10. **Declaração** do LOCADOR informando que não possui nenhum vínculo empregatício com órgãos públicos, conforme modelo do Anexo II.

3 - FORMA, CRITÉRIOS E AMPARO LEGAL DO OBJETO





3.1. A locação do imóvel se faz necessária, uma vez que a Secretaria demandante não dispõe de imóvel próprio que atenda às necessidades administrativas e operacionais descritas para o funcionamento da Casa da Mulher. O imóvel selecionado é o único capaz de atender adequadamente às exigências da Secretaria, em razão de suas características específicas.

3.2. Em conformidade com o inciso V do Art. 74º da Lei nº 14.133/2021, a licitação é inexigível quando, por características de instalações e localização, torna-se inviável a competição. Nesse contexto, a escolha do imóvel em questão é justificada, pois suas especificidades tornam necessária sua locação, conforme detalhado a seguir.

3.3. De acordo com o §5º do Art. 74º da referida Lei, nas contratações com fundamento no inciso V, devem ser observados os seguintes requisitos:

I – Avaliação prévia do imóvel, considerando seu estado de conservação, a necessidade de adaptações e o prazo de amortização de investimentos;

II – Comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos que atendam à demanda;

III – Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel e as vantagens para a Administração.

3.4. Cumprimento das Exigências Legais

3.4.1. O imóvel em questão passou por avaliação prévia, conforme o laudo anexo ao processo, que atestou seu bom estado de conservação e a inexistência de necessidade de adaptações, o que elimina a possibilidade de custos adicionais ou amortização de investimentos.

3.4.2. O Município não dispõe de nenhum imóvel público disponível que atenda às especificações necessárias para o pleno funcionamento da Secretaria.

3.4.3. A singularidade do imóvel foi devidamente demonstrada pelos setores competentes, que apresentaram a vantagem da locação, detalhando a adequação do imóvel e justificando sua escolha em detrimento de outras alternativas.





3.5. A escolha do imóvel está fundamentada em sua localização estratégica e na adequação de sua infraestrutura, conforme evidenciado no Laudo de Avaliação do Imóvel, no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Exposição de Motivos.

3.6. Em conformidade com o Art. 72 da Lei nº 14.133/2021, o processo de contratação direta deve ser instruído com os seguintes documentos:

I – Documento formalizando a demanda, acompanhado, quando necessário, de estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou executivo;

II – Estimativa de despesa, calculada conforme o art. 23 da Lei;

III – Parecer jurídico e pareceres técnicos, quando aplicáveis, que comprovem o cumprimento dos requisitos exigidos;

IV – Demonstração da compatibilidade da previsão orçamentária com o compromisso a ser assumido;

V – Comprovação de habilitação e qualificação mínima do contratado;

VI – Justificativa da escolha do contratado;

VII – Justificativa de preço;

VIII – Autorização da autoridade competente.

3.6.1. Todos os requisitos estabelecidos na Lei nº 14.133/2021 serão rigorosamente cumpridos no decorrer do processo de contratação.

3.7. A situação em análise se enquadra na hipótese prevista no Art. 74º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características específicas tornem imprescindível sua escolha.

4 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. Os pagamentos decorrentes da locação correrão por conta dos recursos da seguinte dotação orçamentária:





Unidade Administrativa	Órgão - Projeto/Atividade	Elemento de Despesa
SECRETARIA MUNICIPAL DE POLITICAS PARA AS MULHERES	1701.04.122.0002.2.121 Gestão e Manut. da Sec. Munic. de Políticas para as Mulheres	3.3.90.36.00

4.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes (se necessários) será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

5. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

5.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas na Minuta de Contrato, bem como no Laudo de Avaliação executado elaborado pelo Setor de Engenharia.

5.2. Entregar o objeto da presente contratação dentro do prazo constante no Contrato.

5.3. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições para contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

5.4. Satisfazer, rigorosamente, o objeto desta contratação, em conformidade com todas as condições e os prazos estabelecidos no Contrato;

5.5. A entrega das chaves pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, referente ao imóvel, objeto da presente locação, dar-se-á na data da assinatura do presente instrumento, iniciando a partir daí o período locatício.

5.6. As demais cláusulas necessárias para esclarecimento das obrigações do LOCADOR serão discriminadas na Minuta de Contrato.

5.7. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.





5.8. O LOCADOR é responsável por Manutenção e Conservação, Pagamentos de Tributos e Taxas, Efetuar o pagamento de todos os tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, Segurança do Imóvel e Assegurar a conformidade com normas de segurança, incluindo instalação e manutenção de equipamentos de segurança.

5.9. Caberá ao LOCADOR, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei nº 9.245/1991:

5.9.1. Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do instrumento de contrato, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá o LOCADOR comunicar imediatamente a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.

5.9.2. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos no contrato, e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes, bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.

5.9.3. Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação exigidas no processo de contratação;

5.9.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

5.9.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

5.9.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

5.9.8. Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel;





5.9.9. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;

5.9.10. Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

6. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

6.1. Pagar o valor locativo, no prazo e na forma estipulado neste Termo de referência e no Contrato.

6.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

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

6.4. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel.

6.5. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

6.6. Designar o responsável para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste Contrato.

6.7. As demais cláusulas necessárias para esclarecimentos das obrigações do LOCATÁRIO serão discriminadas na Minuta de Contrato.

6.8. Caberá à LOCATÁRIA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:

6.8.1. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

6.8.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação (inclusive as eventuais despesas ordinárias de condomínio, se houver, estas pagas diretamente à administração do condomínio – neste caso, fica o LOCADOR obrigado a apresentar





os cálculos e índices que fundamentem eventuais correções ao final de cada 12 meses contados da data do termo de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA);

6.8.3. Indenizar e Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

6.8.4. Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas;

6.8.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

6.8.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;

6.8.7. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

6.8.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio do LOCADOR, dispensado o consentimento deste para a colocação de divisórias, redes e películas de proteção nas janelas, instalação de equipamentos de ar-condicionado e instalação de persianas.

6.8.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

6.8.10. Pagar as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet, manutenção dos equipamentos de combate a incêndio e aparelhos de ar-condicionado instalados no imóvel, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens.

6.8.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 26 da Lei nº 8.245/1991;





6.8.12. O LOCATÁRIO poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel.

7. DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o recebimento do imóvel, com as respectivas adequações, quando necessárias.

7.1.1. Para pagamento dos alugueres, o LOCADOR deverá apresentar Recibo, Fatura ou Nota Fiscal.

7.2. O pagamento somente será autorizado depois de efetuado o “atesto” pelo servidor competente, condicionado este ato à verificação da conformidade da Nota Fiscal/Fatura apresentada em relação aos serviços efetivamente prestados.

7.3. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal 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.

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

7.5. Constatando-se, a situação de irregularidade da contratada, será providenciada sua advertência, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da contratante.





7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. 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 Cadastro de Fornecedores.

7.9. Se o LOCADOR, descumprir qualquer termo ou condição a que se obrigar no presente Contrato, por sua exclusiva culpa, poderá o LOCATÁRIO reter o pagamento até que seja sanado o respectivo inadimplemento, não sobrevivendo, portanto, qualquer ônus ao LOCATÁRIO resultante desta situação.

7.10. O LOCATÁRIO não se responsabilizará pelo pagamento de qualquer despesa realizada pelo LOCADOR que não conste no Contrato.

7.11. Para fins de liquidação, quando cabível, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.12. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará





sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

7.13. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da apresentação da **Comprovação de regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal na forma da lei e a Comprovação da regularidade perante a Justiça do Trabalho.**

8. DO REAJUSTE

8.1. As condições para reajuste encontram-se definidos na minuta do contrato.

9. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

9.1. A presente contratação será firmada por meio de contrato com cláusula de vigência pelo período de 12(doze) meses, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado conforme o Art. 107º da Lei 14.133/21.

9.2. As eventuais prorrogações de contrato deverão ser precedidas da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração.

9.3. A prorrogação de vigência do contrato e reajustes no valor da locação, deverá ser promovida mediante a celebração de Termo Aditivo.

9.4. A alteração de dotação orçamentária deverá ser promovida mediante a celebração de Apostilamento.

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1 A inexecução total ou parcial descrita no Contrato, bem como o descumprimento de quaisquer dos deveres nele elencados, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, às penalidades previstas na Lei 14.133/2021.

10.2. As demais sanções administrativas estarão descritas na Minuta de Contrato.





11. DA PUBLICAÇÃO

11.1. Em conformidade com o disposto no artigo 91 da Lei nº 14.133/2021, o contrato e seus aditamentos deverão ser publicados no site oficial. Além disso, de acordo com o artigo 94, inciso II, da mesma lei, o LOCATÁRIO providenciará a publicação deste instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado a partir da sua assinatura, no caso de contratação direta.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. O presente Termo de Referência e as disposições do Contrato vinculado serão regidos pelas normas da Lei nº 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis, devendo ser cumpridos em sua totalidade pelas partes contratantes.

12.2. Os casos omissos e situações não previstas neste Termo de Referência serão resolvidos pelas partes, com base nos princípios da administração pública e nas normas gerais de direito administrativo, conforme estipulado pela Lei nº 14.133/2021.

12.3. Fica eleito o foro da Comarca de Jaguaribara/CE para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos da execução deste Termo de Referência e do Contrato dele decorrente, renunciando as partes a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

12.4. As partes comprometem-se a manter comunicação permanente e transparente durante a execução do contrato, buscando sempre a solução amigável para eventuais conflitos.

12.5. A eventual tolerância ou a não aplicação imediata de qualquer uma das disposições do presente Termo de Referência não implicará em renúncia ou novação de qualquer direito ou obrigação, sendo considerado mera liberalidade que poderá ser revogada a qualquer tempo.





PREFEITURA MUNICIPAL DE

Jaguaribara

*Cuidando das
pessoas, construindo
o futuro.*



12.6. O LOCADOR deverá comunicar ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, qualquer alteração nas condições do imóvel que possam impactar sua utilização para as finalidades a que se destina.

Jaguaribara/CE, 23 de setembro de 2025.

RICARDO MARTINS SOUSA

MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

PORTARIA 320/2025

GUILHERME BEZERRA DE LIMA

MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

PORTARIA 320/2025

FLAVIANNA MARIA SALDANHA VIEIRA

MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

PORTARIA 320/2025

APROVO o Termo de Referência, por entender que ele cumpre todos os requisitos necessários para esta contratação.

Assinado Eletronicamente

RAIMUNDA DIÓGENES SALDANHA

ORDENADORA DE DESPESAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE POLITICAS PARA AS MULHERES

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 243-880-1397
PÁGINA: 14 DE 14 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76

