

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO, INCLUÍDOS SUA NATUREZA, OS QUANTITATIVOS, O PRAZO DO CONTRATO E, SE FOR O CASO, A POSSIBILIDADE DE SUA PRORROGAÇÃO;

1.1 O presente Termo de Referência tem por objeto a **contratação de locação de imóvel urbano, de natureza continuada, destinado à instalação, funcionamento e atendimento das atividades do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Placas/PA.**

1.2 Detalhamento do objeto: 01 (um) imóvel urbano de uso comercial e operacional, conforme caracterização constante do laudo técnico de avaliação, localizado na Rua Samuel Bonfim, nº 70, Bairro Centro, Município de Placas/PA, CEP 68.138-000, com área total construída coberta de aproximadamente 126 m². O imóvel é composto por 1 banheiro social, 1 sala para recepção, 3 sala de atendimento, 1 cozinha, área de frente e fundo cobertas, contendo 1 banheiro na área dos fundo juntamente com o espaço de lavanderia, assegurando condições adequadas para o desenvolvimento das atividades técnicas e administrativas do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, garantindo privacidade nos atendimentos, organização interna, acolhimento digno aos usuários e funcionamento regular dos serviços socioassistenciais especializados.

1.3 O prazo de vigência do contrato será de 11 (onze) meses, contado a partir da data de sua assinatura, considerando o período residual do exercício financeiro, podendo ser prorrogado, a critério da Administração, desde que comprovados o interesse público, a vantajosidade da contratação, a regularidade do locador e a observância da legislação vigente.

1.4 A contratação reger-se-á, no que couber, pela Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente pelo disposto no art. 74, inciso V, que trata da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel urbano, bem como, de forma supletiva, pela Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no que não conflitar com o regime jurídico-administrativo, assegurando equilíbrio contratual, segurança jurídica e a adequada definição dos direitos e deveres das partes.

2.FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação ora proposta decorre da necessidade permanente de disponibilização de imóvel adequado para abrigar as atividades técnicas e administrativas do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Placas/PA, conforme demanda formalizada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como da inviabilidade de continuidade do vínculo contratual anteriormente existente, cujas circunstâncias são expostas a seguir.

O imóvel anteriormente locado pela Administração permaneceu em uso até 31 de dezembro de 2025, tendo atendido de forma regular, contínua e satisfatória às demandas do CREAS, especialmente no que se refere à realização de atendimentos técnicos individualizados, acolhimento de usuários em situação de vulnerabilidade social, organização administrativa e execução dos serviços socioassistenciais especializados no âmbito do Sistema Único de Assistência Social – SUAS. Em razão da permanência da necessidade administrativa e da adequação do imóvel à finalidade pública, havia interesse da Administração na prorrogação do contrato, nos termos permitidos pela legislação vigente.

Todavia, no momento da análise para eventual prorrogação, constatou-se impedimento jurídico para a continuidade do ajuste, uma vez que o locador não comprovou, à época, a regularidade exigida para contratos administrativos, especialmente no tocante às condições fiscais, requisito indispensável à formalização de aditivos contratuais. Diante disso, o contrato foi encerrado regularmente ao término de sua vigência, sem renovação.

Em razão dessa circunstância, e considerando que a interrupção contratual não decorreu de decisão da Administração, mas de fato imputável ao particular, foi concedido prazo transitório para a desocupação do imóvel, sem geração de ônus financeiro ao erário, possibilitando a reorganização administrativa sem prejuízo à continuidade dos serviços públicos socioassistenciais.

Com o encerramento do contrato e diante da ausência de imóvel próprio disponível no patrimônio municipal que atendesse às exigências técnicas mínimas para o funcionamento do CREAS, a Administração realizou diligências no mercado local visando à identificação de outras alternativas. Contudo, conforme devidamente registrado nos autos, não foram identificados imóveis disponíveis que reunissem, de forma imediata e integral, as condições necessárias quanto à localização urbana adequada, divisão interna compatível com atendimentos reservados, estrutura física mínima e funcionalidade exigida para os serviços socioassistenciais especializados.

Posteriormente, após a regularização de sua situação fiscal, o proprietário do imóvel anteriormente utilizado apresentou nova proposta de locação, a qual foi submetida à análise administrativa e técnica. A proposta foi examinada à luz do histórico contratual, das condições atuais do imóvel e dos preços praticados no mercado imobiliário local, não se tratando, portanto, de simples manutenção automática de valor anteriormente praticado, mas de nova pactuação decorrente de proposta formal do particular.

Ressalta-se que a análise da compatibilidade da proposta foi reforçada por avaliação técnica fundamentada em critérios objetivos, considerando as características físicas do imóvel, seu estado de conservação, funcionalidade, localização urbana e adequação ao uso institucional vinculado às atividades do CREAS, evidenciando a compatibilidade do valor com a realidade de mercado e com a finalidade pública pretendida.

A nova proposta apresentada revelou-se proporcional e tecnicamente respaldada, não configurando majoração indevida nem vantagem excessiva ao particular, sendo analisada sob os princípios da economicidade, razoabilidade, proporcionalidade e interesse público.

Destaca-se, ainda, que, em razão do caráter recorrente da demanda, da experiência administrativa consolidada em exercícios anteriores e da definição objetiva das características mínimas exigidas do imóvel, não se mostrou necessária a elaboração de Estudo Técnico Preliminar específico, estando a motivação da contratação suficientemente demonstrada pelos documentos técnicos, administrativos e jurídicos constantes do processo.

Diante desse contexto, conclui-se que a contratação encontra-se adequadamente fundamentada, mostrando-se necessária para assegurar a continuidade dos serviços socioassistenciais especializados prestados pelo CREAS, em observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A solução adotada consiste na locação de imóvel urbano com características compatíveis para a instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Placas/PA, tratando-se de contratação de natureza contínua, uma vez que os serviços socioassistenciais especializados demandam estrutura física estável, permanente e adequada para o desenvolvimento regular das atividades públicas.

As ações executadas pelo CREAS envolvem atendimento técnico individualizado e familiar, acompanhamento especializado de pessoas em situação de violação de direitos, articulação com a rede de proteção social, realização de atividades administrativas, guarda de documentos sigilosos e execução das diretrizes estabelecidas pelo Sistema Único de Assistência Social – SUAS, o que exige imóvel com divisão interna adequada, condições estruturais satisfatórias e ambiente que assegure privacidade, acolhimento e organização administrativa.

A contratação permanecerá vigente enquanto subsistir a necessidade administrativa, até que o Poder Executivo Municipal venha a disponibilizar imóvel próprio apto a atender de forma satisfatória às demandas do CREAS, ou até que o imóvel locado deixe de atender aos requisitos técnicos e funcionais que fundamentaram a contratação, hipótese em que deverão ser adotadas as providências administrativas cabíveis.

Considerando todo o ciclo de vida do objeto, a solução compreende:

a) Disponibilização e início da utilização

O imóvel será disponibilizado em condições adequadas de uso, conforme as especificações técnicas definidas no processo administrativo, permitindo a continuidade imediata das atividades técnicas e administrativas do CREAS, sem prejuízo à execução dos serviços socioassistenciais especializados.

b) Utilização contínua durante a vigência contratual

Durante a vigência do contrato, o imóvel será utilizado de forma contínua e regular, assegurando a realização de atendimentos individualizados com privacidade, organização administrativa, acolhimento digno dos usuários e suporte às atividades técnicas desenvolvidas pela equipe do CREAS, observadas as cláusulas contratuais e a legislação aplicável.

c) Manutenção da solução e avaliação periódica

A solução adotada possibilita a realização de avaliações periódicas quanto à manutenção do interesse público, à vantajosidade econômica da locação e à adequação do imóvel às necessidades do serviço socioassistencial, permitindo, conforme o caso, a prorrogação contratual ou a adoção de solução alternativa, mediante decisão administrativa devidamente motivada.

d) Transição ou encerramento da contratação

A contratação poderá ser encerrada de forma planejada e motivada, seja em razão da disponibilização de imóvel próprio pelo Município, seja pela perda de adequação do imóvel às necessidades do CREAS, assegurando transição administrativa organizada e sem prejuízo à continuidade dos serviços socioassistenciais.

Dessa forma, a solução adotada, considerada em todo o seu ciclo de vida, mostra-se adequada, proporcional e alinhada ao interesse público, assegurando a continuidade da política municipal de assistência social, a eficiência administrativa e a adequada aplicação dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e continuidade do serviço público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender aos requisitos técnicos, legais, funcionais e administrativos necessários para assegurar o adequado funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS do Município de Placas/PA, observados os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e interesse público.

4.1. Requisitos do imóvel

O imóvel objeto da contratação deverá atender, obrigatoriamente, aos seguintes requisitos mínimos:

a) Localização

Estar situado em zona urbana do Município de Placas/PA, em local de fácil acesso ao público, compatível com o funcionamento administrativo e com o atendimento dos usuários dos serviços socioassistenciais, garantindo segurança, acessibilidade e integração com a rede municipal de serviços.

b) Natureza e condições de uso

Tratar-se de imóvel urbano apto ao uso administrativo e socioassistencial, em bom estado de conservação, com condições adequadas de segurança, salubridade, ventilação, iluminação natural e artificial, funcionalidade e organização interna compatíveis com a realização de atendimentos técnicos individualizados.

c) Estrutura física mínima

O imóvel deverá possuir, no mínimo, as seguintes características, conforme levantamento técnico constante do laudo:

- área construída coberta aproximada de 126 m²;
- 01 (uma) sala destinada à recepção e acolhimento inicial dos usuários;
- 03 (três) salas destinadas ao atendimento técnico especializado e atividades administrativas;
- 01 (uma) cozinha;
- 01 (um) banheiro social interno;
- área frontal coberta;
- área de fundo coberta, contendo 01 (um) banheiro adicional e espaço destinado à lavanderia.

4.2. Adaptações

Eventuais adaptações no imóvel somente poderão ser realizadas mediante prévia autorização da Administração, quando estritamente necessárias ao adequado funcionamento do CREAS, observadas as disposições contratuais e a legislação aplicável.

4.3. Requisitos legais

A contratação deverá observar:

- O disposto na Lei nº 14.133/2021, especialmente o art. 74, inciso V, que trata da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de localização e instalação condicionem sua escolha;
- A Lei nº 8.245/1991, aplicada de forma subsidiária e no que não conflitar com o regime jurídico-administrativo;
- A comprovação, pelo locador, da regularidade jurídica e fiscal, nos termos exigidos pela legislação vigente.

4.4. Requisitos administrativos

A contratação deverá observar, ainda:

- manutenção do valor mensal pactuado, conforme decisão administrativa fundamentada e avaliação técnica constante dos autos;
- possibilidade de avaliação periódica da vantajosidade econômica e da adequação do imóvel, para fins de eventual prorrogação contratual ou adoção de solução diversa;
- garantia da continuidade do serviço público, permanecendo a contratação vigente enquanto subsistir a necessidade administrativa ou até a disponibilização de imóvel próprio pelo Município.

4.5. Obrigações do locador

O locador deverá manter o imóvel em bom estado de conservação, uso e habitabilidade durante toda a vigência contratual, atendendo às demandas necessárias ao adequado funcionamento do CREAS, nos termos da Lei nº 8.245/1991, aplicada de forma subsidiária e compatível com o regime jurídico-administrativo.

Constituem obrigações mínimas do locador:

- a) Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, respondendo por vícios ou defeitos anteriores à locação que impeçam ou restrinjam sua utilização;
- b) Manter, durante a locação, a destinação e a funcionalidade do imóvel, assegurando sua aptidão para uso administrativo e socioassistencial;
- c) Realizar os reparos necessários à conservação da estrutura do imóvel, especialmente aqueles que não decorram do uso normal pelo locatário;
- d) Atender, em prazo razoável, às solicitações de manutenção formuladas pela Administração, quando caracterizada sua responsabilidade;
- e) Responder pelos encargos, tributos e obrigações legalmente atribuídos ao locador, conforme a legislação aplicável e as disposições contratuais.

4.6 DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E DAS DECLARAÇÕES

Para fins de habilitação no presente processo de contratação, o interessado deverá apresentar, obrigatoriamente, os documentos e declarações abaixo relacionados, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos no instrumento convocatório:

- a) Deverá ser apresentada documentação idônea que comprove a propriedade, posse legítima ou disponibilidade do imóvel, tais como matrícula atualizada, escritura pública, contrato de compra e venda, termo de posse, contrato de cessão de direitos, contrato de locação vigente ou outro documento legalmente aceito.
- b) Comprovação da regularidade fiscal perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, mediante apresentação das certidões competentes, dentro do prazo de validade.
- c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

- d) Apresentação de certidão negativa expedida pelo Poder Judiciário competente, comprovando que o imóvel não se encontra sob judice, nem é objeto de ação judicial, execução, penhora, arresto, sequestro ou qualquer outro litígio que impeça ou restrinja sua utilização pela Administração Pública.
- e) Deverá ser apresentada Declaração Única, devidamente assinada, na qual o interessado declare, sob as penas da lei, que:

I – não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem menor de 16 (dezesseis) anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir dos 14 (quatorze) anos, nos termos do art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal;

II – não possui parentesco, vínculo conjugal ou de união estável, nem relação de afinidade ou consanguinidade, até o terceiro grau, com agentes públicos envolvidos direta ou indiretamente no processo de contratação, inexistindo impedimento legal ou conflito de interesses, nos termos da Lei nº 14.133/2021;

III – não se encontra declarado inidôneo ou suspenso de contratar com a Administração Pública, inexistindo fato impeditivo superveniente à sua habilitação;

IV – tem pleno conhecimento e aceita integralmente as condições previstas no presente Termo de Referência e no instrumento convocatório;

V – as informações prestadas são verdadeiras, responsabilizando-se civil, administrativa e penalmente por sua veracidade.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

O modelo de execução do objeto estabelece as condições e os procedimentos pelos quais o contrato de locação deverá produzir os resultados pretendidos, desde o seu início até o seu encerramento, assegurando a continuidade do serviço público, a adequada utilização do imóvel e a correta gestão contratual.

5.1. Início da execução contratual

A execução do contrato terá início com a entrega formal das chaves do imóvel à Administração, mediante Termo de Entrega de Chaves, que deverá ocorrer em até dois dias corridos após assinatura do contrato, ocasião em que será realizada vistoria inicial, com elaboração de checklist e relatório de vistoria, contendo a descrição detalhada do estado de conservação, condições físicas, estruturais e funcionais do imóvel, instalações elétricas e hidráulicas, pintura, portas, janelas, telhado, pisos e demais elementos relevantes.

A vistoria inicial deverá ser assinada pelas partes e passará a integrar o contrato e o processo administrativo, servindo como referência para acompanhamento da execução contratual e para a posterior devolução do imóvel.

5.2. Execução durante a vigência contratual

Durante a vigência do contrato, o imóvel será utilizado exclusivamente para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município, destinando-se à execução das atividades socioassistenciais especializadas, atendimento ao público, realização de atendimentos técnicos individualizados e sigilosos, organização administrativa e guarda de prontuários e documentos, devendo a Administração zelar pelo uso adequado do bem, em conformidade com as responsabilidades legais e contratuais atribuídas às partes.

A Administração poderá realizar vistorias periódicas, sempre que julgar necessário, com a finalidade de verificar a manutenção das condições físicas, estruturais e funcionais do imóvel, bem como o cumprimento das obrigações contratuais estabelecidas, sem prejuízo das demais medidas administrativas cabíveis.

5.3. Manutenções de responsabilidade do locador

As manutenções que, por lei ou contrato, forem de responsabilidade do locador, especialmente aquelas relacionadas à estrutura do imóvel, deverão obedecer aos seguintes prazos máximos de atendimento, contados a partir da notificação formal da Administração:

a) Manutenções urgentes, que comprometam a segurança, a salubridade, o funcionamento do serviço público ou a integridade do imóvel (ex.: problemas estruturais, infiltrações graves, falhas elétricas ou hidráulicas relevantes):

→ até 48 (quarenta e oito) horas;

b) Manutenções necessárias, que não impeçam imediatamente o funcionamento, mas possam gerar prejuízos se não corrigidas (ex.: vazamentos moderados, defeitos em instalações estruturais):

→ até 05 (cinco) dias úteis;

c) Manutenções ordinárias de maior complexidade, quando demandarem planejamento técnico específico:

→ prazo a ser acordado entre as partes, mediante justificativa técnica apresentada pelo locador.

O descumprimento injustificado dos prazos poderá ensejar a adoção das medidas administrativas cabíveis, conforme previsto em contrato e na legislação aplicável.

5.4. Alterações e adaptações pelo locatário

Qualquer alteração, adaptação ou modificação no imóvel por parte da Administração, ainda que de pequeno porte, somente poderá ser realizada mediante prévia e expressa autorização do locador,

formalizada por escrito, ressalvadas as intervenções emergenciais destinadas a evitar dano iminente ao imóvel ou à prestação do serviço público.

As alterações eventualmente autorizadas deverão observar a legislação vigente e não poderão comprometer a estrutura, a segurança ou a destinação do imóvel, devendo ser revertidas ao término do contrato, caso assim pactuado.

5.5. Encerramento da execução contratual

Ao término da vigência contratual, será realizada vistoria final, com elaboração de checklist comparativo em relação à vistoria inicial, devendo o imóvel ser devolvido nas mesmas condições em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular, nos termos da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), aplicada de forma subsidiária.

Após a vistoria final e constatada a regularidade da devolução, será formalizado Termo de Devolução de Chaves, encerrando-se a execução contratual.

6. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pela Administração, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, competindo-lhe assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelas partes e a adequada utilização do imóvel para a finalidade pública pretendida.

6.1. Fiscalização contratual

O fiscal do contrato será responsável por:

- a) Acompanhar a execução da locação, verificando se o imóvel permanece em condições adequadas de uso, conforme o estabelecido no contrato e neste Termo de Referência;
- b) Registrar formalmente eventuais ocorrências, irregularidades ou necessidades de manutenção, comunicando o locador para as providências cabíveis;
- c) Atestar o recebimento do objeto, para fins de pagamento mensal da locação;
- d) Solicitar, quando necessário, vistorias técnicas complementares, visando resguardar o interesse público e a adequada conservação do imóvel;
- e) Comunicar à autoridade competente situações que possam ensejar aplicação de medidas administrativas, ajustes contratuais ou rescisão.

6.2. Comunicação entre as partes

Toda comunicação relevante entre locador e locatário deverá ocorrer preferencialmente por escrito, por meio de ofício, e-mail institucional ou outro meio formal admitido pela Administração, de modo a garantir rastreabilidade, transparência e segurança jurídica.

6.3. Gestão administrativa do contrato

A gestão do contrato competirá ao setor responsável pela área administrativa, cabendo-lhe:

- acompanhar prazos de vigência;
- verificar a manutenção da regularidade do contratado;
- controlar eventuais prorrogações ou encerramento contratual;
- assegurar a compatibilidade da execução com a disponibilidade orçamentária.

O modelo de gestão e fiscalização adotado visa garantir que a locação produza os resultados esperados ao longo de todo o seu ciclo de vida, assegurando a continuidade do serviço público, a correta aplicação dos recursos públicos e a observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

7. VALOR DA CONTRATAÇÃO, FORMA DE PAGAMENTO E VALOR TOTAL

7.1 O valor da contratação será mensal, fixado em R\$ 1.675,00 (Mil seiscentos e setenta e cinco reais), conforme proposta apresentada pelo locador e decisão administrativa devidamente motivada nos autos.

7.2 O pagamento será realizado mensalmente, após a comprovação da regular execução do objeto, mediante atesto do fiscal do contrato, observadas as condições estabelecidas no contrato e a disponibilidade orçamentária e financeira.

7.3 Considerando a vigência contratual de 11 (onze) meses, o valor total estimado da contratação corresponderá a R\$ 18.425,00 (Dezoito mil, quatrocentos e vinte e cinco reais).

7.4 Os pagamentos estarão condicionados à regularidade da execução contratual e ao cumprimento das demais exigências legais e administrativas aplicáveis, em observância aos princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público.

8. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO PRESTADOR DE SERVIÇO

A escolha do prestador de serviço resulta de processo administrativo regularmente instruído, fundamentado na necessidade contínua e essencial de disponibilização de imóvel adequado para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS do Município de Placas/PA, bem como na inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Com o encerramento do contrato de locação anteriormente vigente em 31 de dezembro de 2025, a Administração avaliou a possibilidade de continuidade do ajuste, considerando que o imóvel vinha atendendo de forma regular e satisfatória às demandas administrativas e técnicas da Secretaria Municipal de Assistência Social, especialmente no que se refere à realização de atendimentos técnicos individualizados e sigilosos, acolhimento ao público em situação de vulnerabilidade social, organização interna da unidade, guarda segura de prontuários e execução das ações socioassistenciais previstas nas normativas do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

Todavia, a prorrogação contratual mostrou-se juridicamente inviável naquele momento, em razão da ausência de comprovação de regularidade fiscal por parte do locador, requisito indispensável à formalização de aditivos contratuais, nos termos da legislação vigente.

Diante da impossibilidade de prorrogação e da inexistência de imóvel próprio disponível no patrimônio municipal que atendesse às exigências mínimas necessárias ao funcionamento regular do CREAS, a Administração determinou a realização de diligências no mercado local, com vistas à identificação de outros imóveis na zona urbana que pudessem atender às necessidades administrativas e técnicas da unidade. Conforme devidamente registrado em comunicação interna e demais documentos constantes dos autos, não foram identificados imóveis disponíveis que reunissem, de forma simultânea e imediata, condições adequadas quanto à localização urbana, à organização dos ambientes, à existência de salas destinadas a atendimentos técnicos individualizados e sigilosos, à presença de instalações sanitárias compatíveis e à adequação estrutural às atividades desenvolvidas.

Considerando que a não renovação do contrato não decorreu de decisão discricionária da Administração, mas de circunstância imputável ao particular, o proprietário do imóvel anteriormente utilizado concedeu prazo transitório para desocupação, sem qualquer ônus financeiro adicional ao Município, assegurando a continuidade temporária das atividades e evitando prejuízos à execução dos serviços socioassistenciais essenciais.

Posteriormente, regularizada a situação fiscal, o proprietário manifestou formalmente interesse na retomada da contratação, apresentando nova proposta de locação, a qual foi submetida à análise administrativa e técnica. O valor proposto foi examinado à luz do histórico contratual, da evolução dos reajustes aplicados ao longo dos exercícios anteriores, das condições atuais do imóvel e dos valores praticados no mercado imobiliário local, não se tratando de simples manutenção automática do valor anteriormente praticado, mas de nova pactuação decorrente de proposta formal do locador e análise criteriosa da Administração.

Ressalta-se que o imóvel foi avaliado tecnicamente por profissional habilitado, encontrando-se plenamente apto ao atendimento da finalidade pública pretendida. A avaliação técnica considerou critérios objetivos de engenharia, padrão construtivo, estado de conservação, funcionalidade, localização urbana e adequação ao uso institucional vinculado às atividades socioassistenciais, reforçando a compatibilidade da proposta com a realidade de mercado.

A proposta apresentada revelou-se compatível com os parâmetros técnicos adotados e coerente com os valores praticados no mercado local, demonstrando-se economicamente adequada e vantajosa para a Administração Pública, não configurando favorecimento indevido, majoração desproporcional ou prejuízo ao erário.

Dessa forma, a escolha do prestador de serviço mostra-se tecnicamente justificada, economicamente adequada e juridicamente amparada, diante da inexistência de alternativas equivalentes no mercado local e da necessidade de assegurar a continuidade dos serviços socioassistenciais essenciais sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.

9. JUSTIFICATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal da contratação, fixado em R\$ 1.675,00 (Mil seiscentos e setenta e cinco reais), encontra-se devidamente justificado sob os aspectos técnico, econômico e jurídico, revelando-se compatível com o mercado local, vantajoso para a Administração Pública e coerente com os princípios da economicidade, razoabilidade, proporcionalidade e interesse público.

O referido valor foi definido com base em avaliação técnica do imóvel realizada pela Engenheira Civil **VICTÓRIA GUIMARÃES ALEXANDRE, CREA/PA nº 1516282400**, profissional legalmente habilitado, que procedeu à análise das condições físicas, estruturais, funcionais e de localização do imóvel, atestando sua aptidão para atendimento da finalidade pública pretendida, qual seja, o funcionamento e atendimento das atividades do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Placas.

Registra-se que o imóvel avaliado é o mesmo utilizado pela Administração Municipal desde o exercício de 2019, quando o contrato de locação foi firmado pelo valor inicial de R\$ 1.000,00 (mil reais). Ao longo dos exercícios subsequentes, o valor locatício foi regularmente atualizado com base no índice IGP-M, conforme previsão contratual, acompanhando a variação inflacionária do período. Considerando a aplicação acumulada do referido índice entre 2020 e 2025, o valor atualizado alcança patamar aproximado de R\$ 1.675,00, evidenciando que o montante atualmente proposto representa acréscimo moderado e proporcional, compatível com a evolução econômica do período.

Ressalta-se, ainda, que, ao longo da relação contratual anterior, foram realizadas adequações e melhorias no imóvel, as quais contribuíram para o aprimoramento das condições de uso, funcionalidade, conservação e compatibilidade com as necessidades técnicas do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, especialmente no que se refere à organização dos ambientes internos, à preservação do sigilo dos atendimentos e à adequada execução das atividades socioassistenciais. Tais intervenções agregaram valor ao bem sem descaracterizar sua destinação original, circunstância devidamente considerada na análise técnica e administrativa realizada para instrução do presente processo.

A avaliação técnica fundamentou-se em critérios objetivos de engenharia, utilizando como referência o Custo Unitário Básico da Construção – CUB, aplicado à área construída aproximada de 126 m², ao padrão construtivo, ao estado de conservação, à funcionalidade, à localização urbana e à adequação do

imóvel ao uso institucional vinculado às atividades do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, resultando em valor técnico compatível com o preço proposto e com os parâmetros praticados no mercado imobiliário local.

Destaca-se que o proprietário do imóvel apresentou nova proposta formal de locação, a qual foi submetida à análise administrativa e técnica devidamente motivada e fundamentada, não se tratando de reajuste automático nem de mera reprodução do valor anteriormente praticado, mas de nova pactuação decorrente de proposta expressa do locador. A análise considerou parâmetros técnicos de avaliação, histórico contratual, eventuais benfeitorias realizadas e os valores praticados no mercado imobiliário local, evidenciando a compatibilidade econômica da proposta e afastando qualquer hipótese de favorecimento indevido ou prejuízo ao erário.

Ademais, foram realizadas diligências administrativas com a finalidade de identificar outros imóveis disponíveis na zona urbana do Município que atendessem às especificações mínimas exigidas para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, não tendo sido localizados imóveis equivalentes que reunissem, de forma simultânea, condições adequadas de instalação, organização dos ambientes internos, funcionalidade e localização compatível com o atendimento ao público. Tal circunstância reforça a inviabilidade de competição e a necessidade de escolha do imóvel indicado, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Dessa forma, o valor contratado mostra-se justo, razoável e tecnicamente fundamentado, assegurando a vantajosidade econômica da contratação, a continuidade dos serviços públicos essenciais e a adequada aplicação dos recursos públicos, em estrita observância aos princípios que regem a Administração Pública e às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

10. COMPROVAÇÃO DE QUE O CONTRATADO PREENCHE OS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA

A comprovação de que a contratado preenche os requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, bem como a qualificação mínima necessária para a execução do objeto encontra-se devidamente instruída e anexada aos autos, integrando o presente Termo de Referência.

Constam anexados, para fins de comprovação:

- a) Comprovação da posse/propriedade legal do imóvel, por meio de documentação idônea que demonstra que a contratado detém a posse legítima do bem, estando apta a disponibilizá-lo à Administração Pública para a finalidade pretendida;
- b) Declaração de que o imóvel não se encontra sob litígio judicial, nem é objeto de disputa possessória ou dominial, permanecendo a contratado como legítima possuidora, inexistindo qualquer impedimento jurídico para a celebração do contrato;

c) Comprovantes de regularidade fiscal, incluindo certidões exigidas pela legislação vigente, demonstrando que a contratado encontra-se em situação regular perante os fiscos federal, estadual e municipal, quando aplicável;

d) Comprovante de regularidade trabalhista, nos termos da legislação pertinente, especialmente a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

e) Declarações exigidas pela legislação, incluindo:

- declaração de que não emprega menor de idade em condições vedadas pela Constituição Federal e pela legislação trabalhista;
- declaração de inexistência de impedimento para contratar com a Administração Pública;
- declaração de inexistência de vínculo de parentesco com agentes públicos que possam caracterizar conflito de interesses, nos termos da legislação aplicável.

A documentação apresentada atende aos requisitos mínimos exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, demonstrando que a contratado possui capacidade jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, bem como plena legitimidade para disponibilizar o imóvel objeto da contratação, estando, portanto, apta à celebração do contrato administrativo.

Dessa forma, resta comprovado o atendimento às exigências de habilitação e qualificação, assegurando a legalidade, a segurança jurídica e a regularidade do procedimento de contratação.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da execução do contrato de locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Placas/PA, correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

- Unidade Orçamentária: Gestão Administrativa do FMAS
- Classificação Funcional Programática: 08 122 0471 2.029
- Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Considerando que a contratação possui natureza contínua, a manutenção da locação em exercícios financeiros posteriores ficará condicionada à existência de dotação orçamentária específica em cada exercício, à comprovação da manutenção do interesse público, da vantajosidade econômica da contratação e da regularidade do contratado, nos termos da legislação vigente.

Eventual prorrogação contratual ou nova contratação para anos subsequentes deverá observar o planejamento orçamentário anual, com previsão na Lei Orçamentária Anual – LOA, bem como as disposições da Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e do Plano Plurianual – PPA, quando aplicável, além da necessidade de nova reserva orçamentária e emissão de empenho correspondente.

Ressalta-se que a continuidade da contratação em exercícios posteriores não gera direito adquirido, dependendo sempre de decisão administrativa motivada, da disponibilidade orçamentária e da observância aos princípios da legalidade, economicidade, planejamento e interesse público.

12. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

Constituem obrigações do Contratado, além das demais previstas em lei, neste Termo de Referência e no contrato:

- a) Disponibilizar o imóvel à Administração na data pactuada, em perfeitas condições de uso e funcionamento;
- b) Entregar as chaves do imóvel mediante termo formal, acompanhando a vistoria inicial e o checklist de recebimento;
- c) Manter o imóvel em bom estado de conservação, segurança, salubridade e habitabilidade durante toda a vigência contratual;
- d) Atender às manutenções urgentes de sua responsabilidade no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contadas da notificação formal;
- e) Atender às manutenções necessárias de sua responsabilidade no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, salvo justificativa aceita pela Administração;
- f) Realizar reparos estruturais que não decorram do uso normal do imóvel, incluindo telhado, paredes, instalações elétricas e hidráulicas estruturais;
- g) Não alterar a destinação do imóvel durante a vigência do contrato, mantendo-o apto ao uso administrativo;
- h) Permitir vistorias periódicas realizadas pela Administração ou por técnico por ela designado, mediante prévia comunicação;
- i) Manter inalteradas as características essenciais do imóvel, salvo autorização expressa da Administração;
- j) Comunicar imediatamente à Administração qualquer ocorrência que possa comprometer a execução do contrato ou a integridade do imóvel;
- k) Manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação, especialmente quanto à regularidade fiscal e trabalhista;
- l) Comprovar, obrigatoriamente a cada pagamento, a manutenção da regularidade fiscal e trabalhista, mediante apresentação das certidões exigidas pela legislação vigente;
- m) Responder pelos tributos, taxas e encargos que, por lei, sejam de responsabilidade do locador;
- n) Não transferir a terceiros o imóvel ou os direitos decorrentes do contrato sem prévia e expressa autorização da Administração;

- o) Atender às solicitações administrativas relacionadas à execução do contrato dentro dos prazos estabelecidos;
- p) Zelar para que o imóvel não esteja sob litígio judicial, mantendo válida a posse ou propriedade durante toda a vigência contratual;
- q) Garantir que o imóvel permaneça livre de ônus ou gravames que impeçam ou dificultem sua utilização pela Administração;
- r) Cumprir integralmente as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como, de forma subsidiária, da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no que for compatível;
- s) Restituir o imóvel ao final da vigência contratual conforme as condições registradas na vistoria inicial, ressalvado o desgaste natural do uso regular;
- t) Responder por eventuais danos causados ao imóvel quando decorrentes de sua responsabilidade, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

O descumprimento de quaisquer das obrigações acima sujeitará a Contratado às penalidades previstas na legislação vigente e no contrato, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

13. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Constituem obrigações da Contratante, além das demais previstas em lei, neste Termo de Referência e no contrato:

- a) Disponibilizar servidor responsável pela gestão e fiscalização do contrato, formalmente designado, nos termos da Lei nº 14.133/2021;
- b) Receber o imóvel mediante vistoria inicial, com elaboração de checklist e termo de entrega de chaves;
- c) utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Placas/PA;;
- d) Zelar pelo uso adequado do imóvel, evitando danos decorrentes de uso inadequado ou diverso do pactuado;
- e) Comunicar formalmente à Contratado qualquer irregularidade, defeito ou necessidade de manutenção de sua responsabilidade;
- f) Permitir o acesso do Contratado ao imóvel, mediante prévia comunicação, quando necessário à realização de reparos ou vistorias;
- g) Efetuar o pagamento mensal da locação no valor e prazo pactuados, condicionado ao atesto da execução contratual e à comprovação da regularidade fiscal e trabalhista do Contratado;
- h) Exigir, a cada pagamento, a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista do Contratado, nos termos da legislação vigente;

- i) Fiscalizar a execução do contrato, acompanhando o cumprimento das obrigações assumidas pela Contratado;
- j) Registrar formalmente as ocorrências contratuais, mantendo histórico atualizado da execução do contrato;
- k) Comunicar à autoridade competente situações que possam ensejar aplicação de sanções, ajustes contratuais ou rescisão;
- l) Não realizar alterações ou adaptações no imóvel sem prévia e expressa autorização do Contratado, ressalvadas as situações emergenciais;
- m) Responder pelas despesas decorrentes do uso normal do imóvel, quando assim previsto em contrato;
- n) Restituir o imóvel ao término da vigência contratual nas condições registradas na vistoria inicial, ressalvado o desgaste natural do uso regular;
- o) Formalizar termo de devolução de chaves ao final da execução contratual, após a vistoria final;
- p) Respeitar os prazos contratuais e as disposições legais aplicáveis à locação;
- q) Adotar providências administrativas tempestivas para assegurar a continuidade do serviço público em caso de encerramento contratual;
- r) Manter a compatibilidade orçamentária e financeira durante toda a execução do contrato;
- s) Promover a transparência dos atos administrativos, garantindo a adequada instrução e publicidade do processo, nos termos da legislação vigente;
- t) Cumprir integralmente as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e, de forma subsidiária, da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no que for compatível com o regime jurídico-administrativo.

O cumprimento dessas obrigações visa assegurar a regular execução do contrato, a continuidade do serviço público, a proteção do patrimônio público e a observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

14. REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO E REAJUSTE

1. O Contratado deverá formular eventual pedido de reequilíbrio econômico-financeiro no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da ocorrência do fato superveniente que alegadamente tenha impactado o equilíbrio do contrato, sob pena de preclusão. O pedido deverá ser devidamente instruído com documentação comprobatória idônea, demonstrando de forma objetiva o nexo causal, a imprevisibilidade (ou previsibilidade com efeitos incalculáveis), a onerosidade excessiva e o impacto financeiro efetivo.

2. Recebido o pedido, a Administração procederá à análise técnica, jurídica e econômica, podendo solicitar complementação de informações. O reequilíbrio, se reconhecido, produzirá efeitos a partir da data do protocolo do pedido, vedada a retroatividade anterior.
3. O reajuste do valor contratual somente poderá ocorrer após o transcurso de 12 (doze) meses, contados da data-base contratual, observado o índice pactuado (IGP-M), ou outro que venha a substituí-lo por determinação legal, mediante solicitação formal do Contratado e comprovação da manutenção da regularidade fiscal e trabalhista.
4. Não será admitido reajuste antes do interregno anual, nem reajuste automático, devendo qualquer atualização observar estritamente os prazos, o índice pactuado e a decisão administrativa motivada.
5. Tanto o pedido de reequilíbrio quanto o de reajuste ficarão condicionados à regularidade fiscal e trabalhista do Contratado e à disponibilidade orçamentária, bem como à comprovação da vantajosidade para a Administração.

15. DAS INFRAÇÕES, GRAUS E CONSEQUÊNCIAS

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela Contratado sujeitará a aplicação das sanções administrativas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, observados o contraditório e a ampla defesa, classificando-se as infrações conforme sua gravidade e respectivas consequências, nos seguintes termos:

I – Infrações de Grau Leve

Consideram-se infrações de grau leve aquelas que não comprometam a continuidade do serviço público e não causem prejuízo relevante à Administração, tais como:

- atraso pontual e justificado no atendimento de demandas não urgentes;
- descumprimento formal de obrigações acessórias;
- falhas administrativas sem impacto direto na execução do objeto.

Consequências:

→ Advertência escrita, podendo ser aplicada multa de até 2% (dois por cento) do valor mensal do contrato, por ocorrência.

II – Infrações de Grau Médio

Consideram-se infrações de grau médio aquelas que comprometam parcialmente a execução do contrato ou impliquem risco à regularidade da contratação, tais como:

- atraso no atendimento de manutenções necessárias além do prazo contratual;
- descumprimento de cláusulas contratuais relevantes;
- não comprovação da regularidade fiscal e trabalhista a cada pagamento;
- impedimento ou dificuldade à fiscalização e às vistorias;

- apresentação intempestiva de pedido de reequilíbrio econômico-financeiro (fora do prazo de 15 dias).

Consequências:

→ Multa de 3% (três por cento) a 5% (cinco por cento) do valor mensal do contrato, por ocorrência, além da suspensão do pagamento até a regularização, quando aplicável.

III – Infrações de Grau Grave

Consideram-se infrações de grau grave aquelas que comprometam a continuidade do serviço público, causem prejuízo ao erário ou caracterizem descumprimento reiterado, tais como:

- atraso no atendimento de manutenções urgentes que comprometam segurança ou funcionamento;
- pleito indevido de reajuste antes do interregno anual;
- reincidência em infrações de grau médio;
- omissão de informações relevantes;
- descumprimento reiterado das obrigações contratuais.

Consequências:

→ Multa de 6% (seis por cento) a 10% (dez por cento) do valor mensal do contrato, podendo ensejar rescisão contratual, suspensão temporária de contratar com a Administração e demais sanções previstas na Lei nº 14.133/2021.

IV – Infrações de Grau Gravíssimo

Consideram-se infrações de grau gravíssimo aquelas que causem dano relevante ao erário, caracterizem má-fé, fraude ou inviabilizem a execução do contrato, tais como:

- declaração ou manutenção de situação fiscal ou trabalhista irregular de forma dolosa;
- impedir a utilização do imóvel pela Administração;
- transferência indevida do imóvel ou dos direitos contratuais;
- qualquer conduta que configure enriquecimento ilícito ou fraude.

Consequências:

→ Multa de até 20% (vinte por cento) do valor mensal do contrato, rescisão contratual imediata, suspensão do direito de contratar e/ou declaração de inidoneidade, nos termos da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das responsabilidades civil e administrativa cabíveis.

Disposições Gerais:

- As penalidades poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, conforme a gravidade da infração;
- As multas poderão ser descontadas dos valores devidos à Contratado;
- A aplicação de sanção não afasta o dever de reparar danos eventualmente causados à Administração;

- O somatório das multas observará o limite legal e os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente Termo de Referência integra o processo administrativo de contratação e servirá de base para a formalização do contrato, vinculando as partes às condições técnicas, administrativas, econômicas e jurídicas nele estabelecidas.

A Contratado será responsável por todos os encargos, obrigações e riscos decorrentes da execução do contrato que lhe sejam atribuídos por lei ou pelo instrumento contratual, não cabendo à Administração responder por quaisquer ônus não expressamente previstos.

A Contratante responderá apenas pelas obrigações assumidas no contrato, especialmente aquelas relacionadas ao pagamento da locação, desde que atendidas as condições contratuais, legais e orçamentárias, não se responsabilizando por obrigações exclusivas do Contratado.

Eventuais casos omissos serão resolvidos pela Administração, de forma motivada, à luz dos princípios da legalidade, razoabilidade, proporcionalidade, interesse público e da legislação vigente.

A nulidade ou ineficácia de qualquer cláusula não prejudicará as demais disposições do contrato, que permanecerão válidas e eficazes.

17. DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Uruará/PA, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir eventuais controvérsias oriundas da execução do contrato que não possam ser resolvidas na esfera administrativa.

27 de Janeiro de 2026, Placas – Pará.

Laísa M. B. Thomes
Laísa Mendes Barroso Thomes
Resp. Administrativo-Semass