

TERMO DE REFERÊNCIA

1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

OBJETO: Locação de imóvel urbano, com área construída de 189,04m², localizado na Rua Anincus nº 191, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação, gerida pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Social de Augustinópolis/TO.

ESPECIFICAÇÃO: a especificação detalhada do objeto constará no “item 5” deste Termo de Referência.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação fundamenta-se na necessidade de garantir a adequada instalação e funcionamento da **Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação**, órgão responsável pela execução de políticas públicas essenciais voltadas à assistência social, atendimento a famílias em situação de vulnerabilidade, gestão de benefícios e programas socioassistenciais no âmbito do Município de Augustinópolis/TO.

O imóvel situado na **Rua Anincus nº 191, Centro, com área construída de 189,04m²**, apresenta características específicas de localização, dimensão e estrutura física que atendem plenamente às demandas operacionais da Secretaria, tais como:

- Espaço compatível com a divisão de setores administrativos e técnicos;
- Ambiente adequado ao atendimento ao público;
- Localização central, facilitando o acesso da população usuária dos serviços;
- Estrutura apta à imediata ocupação, sem necessidade de adaptações estruturais relevantes.

Nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, é inexigível a licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado.

No caso concreto, a escolha do imóvel decorre de sua adequação às necessidades administrativas e da inexistência de outro imóvel disponível com

características equivalentes que atenda, de forma simultânea, aos critérios de localização estratégica, dimensão compatível e condições estruturais adequadas.

A contratação encontra respaldo ainda nos princípios da:

- Continuidade do serviço público;
- Eficiência administrativa;
- Economicidade;
- Supremacia do interesse público.

Dessa forma, a locação do imóvel mostra-se como a solução mais adequada para assegurar o regular funcionamento da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação, garantindo atendimento digno e eficiente à população.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na **locação de imóvel urbano com área construída de 189,04m²**, localizado na **Rua Anincus nº 191, Centro, no Município de Augustinópolis/TO**, destinado à instalação e funcionamento da **Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação**, vinculada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Social.

A escolha da solução por meio de locação decorre da inexistência de imóvel público disponível que atenda às necessidades administrativas e operacionais da Secretaria, sendo a alternativa mais viável sob os aspectos técnico, econômico e funcional.

A solução contempla:

- Disponibilização de imóvel com espaço físico adequado à divisão de setores administrativos, técnicos e de atendimento ao público;
- Estrutura compatível com a instalação de mobiliário, equipamentos e sistemas administrativos;
- Localização central, garantindo acessibilidade à população usuária dos serviços socioassistenciais;
- Condições estruturais adequadas de segurança, habitabilidade e salubridade;
- Imóvel apto à ocupação imediata, sem necessidade de intervenções estruturais significativas.

A locação assegura:



- Continuidade dos serviços públicos;
- Atendimento digno à população;
- Organização adequada das atividades internas da Secretaria;
- Melhor gestão dos programas sociais executados pelo Município.

4. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção do fornecedor será feita por meio de contratação direta, fundamentada na inexigibilidade de licitação, nos termos do inciso V do caput do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, em virtude da inexistência de outros imóveis na região que atendam às necessidades especificadas.

Atendendo as condições apresentadas, optou-se pela locação do imóvel situado à Rua Anincus nº191, Centro, Augustinópolis-TO, de propriedade do Sr., **ALCINDO BERNARDINO DA SILVEIRA** inscrito no CPF nº 041.794.049-15, através de **Inexigibilidade de licitação**, de acordo com o preconizado no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

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.

A seleção do fornecedor foi realizada com base na análise de mercado que identificou o imóvel disponível como o único apto a atender às necessidades do Fundo Municipal de Saúde. Foram considerados os seguintes critérios:

- Localização estratégica e acessibilidade;
- Adequação às especificações técnicas e estruturais;
- Condições de segurança e infraestrutura;
- Valor compatível com o laudo de avaliação imobiliária.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DOS ITENS

Para fins de estimativas preliminares e de acordo com as necessidades do município, o quantitativo e o valor médio do objeto da contratação consta na planilha abaixo:



ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	V.UNIT.	V. TOTAL
1	Locação de imóvel urbano, com área construída de 189,04m ² , localizado na Rua Anincus Nº191, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação, gerida pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Social de Augustinópolis/TO.	Mês.	12	R\$ 1.700,00	R\$ 20.400,00

6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor mensal de R\$ 1.700,00 foi definido com base em laudo de avaliação imobiliária emitido por profissional habilitado, considerando as condições do imóvel e os preços praticados no mercado local. O custo total de R\$ 20.400,00 para o período de 12 meses é compatível com os parâmetros de economicidade e vantajosidade para a Administração.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

- 7.1.1 Convocar o locador, dentro do prazo de eficácia de sua proposta, para a assinatura do termo contratual;
- 7.1.2 Publicar o extrato da ata e/ou instrumento contratual, na forma da Lei;
- 7.1.3 Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelos empregados da (s) licitante (s);
- 7.1.4 Efetuar o pagamento dos valores acordados dentro dos prazos estipulados no contrato, observando os termos estabelecidos e em conformidade com a legislação aplicável;
- 7.1.5 Acompanhar e fiscalizar a contratação, aplicar as penalidades regulamentares e contratuais, atestar as notas fiscais e efetuar o pagamento;
- 7.1.6 Prestar todas as informações necessárias com clareza à Contratada para a execução da contratação;
- 7.1.7 Comunicar, imediatamente, à Contratada as irregularidades verificadas na contratação;
- 7.1.8 Informar imediatamente o locador sobre qualquer dano ou necessidade de reparo no

imóvel que não seja de responsabilidade do contratante, possibilitando que o locador tome as providências necessárias.

7.2 OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 7.2.1 Entregar o imóvel ao contratante em condições adequadas de uso, conforme as especificações acordadas, garantindo que o imóvel esteja apto a ser utilizado para os fins previstos no contrato;
- 7.2.2 Assegurar que o imóvel esteja em conformidade com as normas de segurança, salubridade e urbanísticas, cumprindo todas as exigências legais e regulamentares para o seu uso;
- 7.2.3 Realizar reparos necessários ao imóvel, exceto os decorrentes do uso normal pelo contratante, garantindo que sua estrutura e funcionamento estejam adequados durante todo o período de locação;
- 7.2.4 Garantir o direito de uso pacífico do imóvel pelo contratante, sem interferências ou reivindicações de terceiros que possam prejudicar o cumprimento do contrato;
- 7.2.5 Permitir a realização de ajustes ou pequenas adaptações no imóvel, quando necessário, para a adequação ao uso previsto no contrato, desde que previamente acordado com o contratante;
- 7.2.6 Fornecer ao contratante as documentações necessárias relativas ao imóvel, como certidões negativas, comprovantes de regularidade fiscal e quaisquer outros documentos que se façam necessários para o pleno uso do imóvel;
- 7.2.7 Manter as condições contratuais acordadas durante todo o período de locação, garantindo que o imóvel continue apto para o uso estabelecido até a devolução;
- 7.2.8 Responder por quaisquer vícios ou defeitos ocultos no imóvel, que possam comprometer seu uso pelo contratante, responsabilizando-se por consertos ou medidas cabíveis, desde que não resultem do uso indevido pelo contratante;
- 7.2.9 Atender prontamente a quaisquer exigências da Prefeitura ou Secretaria solicitante, inerentes ao objeto do presente termo de referência;
- 7.2.10 Comunicar à Secretaria Municipal de Administração, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;
- 7.2.11 Os preços cotados devem incluir as despesas de custo, como: encargos fiscais, comerciais, sociais e trabalhistas ou de qualquer outra natureza;
- 7.2.12 Indenizar quaisquer danos ou prejuízos causados à Prefeitura ou a terceiros, por



ação ou omissão no objeto do presente Contrato;

7.2.13 Havendo necessidade, aceitar os acréscimos ou supressões nos quantitativos que se fizerem indispensáveis, sempre nas mesmas condições da proposta, na forma do preceituado do art. 125 da Lei Federal 14.133/2021.

8. DOCUMENTAÇÃO REQUERIDA

8.1 Habilitação Física, Fiscal, Trabalhista e Econômica

8.1.1 Documento de identificação (RG e CPG) dos sócios/ proprietários;

8.1.2 Certidões que comprovem regularidade para com a Fazenda Federal e Ativa, Estadual e Municipal da sede do proponente.

8.1.3 Regularidade Trabalhista – Certidão Negativa de Débitos Trabalhista.

8.1.4 Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

9. REGIME E CONDIÇÕES DE ENTREGA

A contratação será executada sob o regime de locação de imóvel urbano, mediante disponibilização do bem pelo locador ao locatário, em condições adequadas de uso, conforme especificações estabelecidas neste Termo de Referência.

A entrega do imóvel deverá ocorrer imediatamente após a assinatura do contrato, mediante vistoria prévia, na qual será verificado o estado de conservação, as condições estruturais, elétricas, hidráulicas e sanitárias, sendo lavrado termo de vistoria.

O imóvel deverá ser entregue livre e desimpedido, apto ao funcionamento das atividades administrativas previstas, permanecendo à disposição da Administração Municipal durante toda a vigência contratual, garantindo-se a posse pacífica e o uso contínuo do bem.

Quaisquer ajustes necessários para o adequado funcionamento dos serviços deverão observar as condições contratuais estabelecidas, sem prejuízo ao início das atividades no imóvel.

10. DA FORMA DE PAGAMENTO

Os valores referenciados no respectivo termo contratual serão pagos em até 30 (trinta) dias após a entrega das notas fiscais devidamente atestadas pelo servidor competente.

Para efeito de cada pagamento, a Nota Fiscal deverá estar acompanhada das certidões de regularidade fiscal e trabalhista.

A administração Municipal reserva-se o direito de recusar do pagamento se, no ato da atestação, os serviços executados não tiverem em perfeitas condições de desempenho ou estiverem em desacordo com as especificações apresentadas e aceitas.

11. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Em caso de inadimplemento total ou parcial das obrigações contratuais, a contratada estará sujeita às penalidades previstas na Lei 14.133/2021, que incluem advertência, multa, suspensão temporária de participação em licitação e, se for o caso, declaração de inidoneidade.

12. PRAZO DA CONTRATAÇÃO

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado pelo prazo máximo definido no Art. 107 da Lei 14.133/2021.

13. DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será permitida a subcontratação do objeto principal deste Termo de Referência, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel urbano, cuja execução depende diretamente da titularidade e da responsabilidade do locador sobre o bem.

Eventuais contratações acessórias necessárias ao funcionamento do imóvel, como serviços de limpeza, manutenção ou fornecimento de utilidades, quando aplicáveis, não caracterizam subcontratação do objeto e serão realizadas pela Administração por meio de procedimentos próprios, observada a legislação vigente.

14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

ÓRGÃO: 04.12.00 – Fundo Municipal do Desenvolvimento Social

UNIDADE: 04.12.01 - Fundo Municipal do Desenvolvimento Social

04.01.08.122.1002.2.065 - Manutenção do Fundo Municipal do Desenvolvimento Social

3.3.90.36 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - P. FISICA

Ficha: 00320

Fonte: 1.500.0000.000000 – Res. de Impostos

15. DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização da execução do contrato será exercida pelo Sr. **RAFHAEL GUIMARÃES FERNANDES** Fiscal de Contratos, a qual competirá velar pela perfeita execução do objeto, em conformidade com o disposto neste Termo de Referência e na proposta da contratada;

Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contratado, o agente fiscalizador dará ciência a contratada, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas;

O contratante reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso afaste-se das especificações deste Termo de Referência e da proposta da Contratada;

Correrá por conta da contratada toda e qualquer despesa e encargos com pessoal e demais ocorrências, para a perfeita execução do objeto deste instrumento, caso se faça necessário.

Augustinópolis – TO, 11 de fevereiro de 2026.

DOMINGAS JORGE
COSTA:94533725368

Assinado de forma digital
por DOMINGAS JORGE
COSTA:94533725368

DOMINGAS JORGE COSTA
Secretária Mun. de Trabalho e Des. Social e Habitação