



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

**OBJETO:** Locação de imóvel urbano, com área construída de 157,08 m<sup>2</sup>, localizado na Rua das Mangueiras, nº 332, Bairro Centro, Augustinópolis/TO, destinado ao funcionamento do Abrigo Coração de Mãe, visando assegurar a continuidade dos serviços de acolhimento institucional e atendimento socioassistencial.

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

### 2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Abrigo Coração de Mãe, equipamento público essencial à execução das políticas de assistência social do Município de Augustinópolis/TO, responsável pelo acolhimento institucional e proteção de pessoas em situação de vulnerabilidade social.

A necessidade da contratação decorre da inexistência de imóvel próprio disponível que atenda, de forma imediata e adequada, às exigências físicas, estruturais e de localização necessárias ao funcionamento do abrigo. O imóvel localizado na Rua das Mangueiras, nº 332, Bairro Centro, com área construída de 157,08 m<sup>2</sup>, apresenta condições compatíveis com as atividades desenvolvidas, além de estar situado em área estratégica, com fácil acesso à rede de serviços públicos e socioassistenciais.

A contratação por inexigibilidade de licitação encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a contratação direta para a locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária a escolha de determinado bem, desde que o valor seja compatível com o praticado no mercado, condição que será comprovada mediante pesquisa de preços ou laudo de avaliação imobiliária.

Ressalta-se que a locação do referido imóvel constitui a solução mais eficiente, econômica e adequada para atender à demanda pública, assegurando a continuidade dos serviços socioassistenciais, evitando interrupções no atendimento,



custos adicionais com adaptações ou mudanças de endereço e garantindo a efetividade das políticas públicas do Município.

Dessa forma, a contratação atende aos princípios da legalidade, interesse público, eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, estando plenamente justificada sob os aspectos técnico, jurídico e administrativo.

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

A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano já edificado, localizado na Rua das Mangueiras, nº 332, Bairro Centro, no Município de Augustinópolis/TO, com área construída de 157,08 m<sup>2</sup>, destinado exclusivamente ao funcionamento do Abrigo Coração de Mãe.

A utilização do referido imóvel permitirá a continuidade das atividades de acolhimento institucional e atendimento socioassistencial, assegurando espaço físico adequado para a permanência dos usuários, realização de atendimentos, atividades administrativas e operacionais, em conformidade com as normas legais e técnicas aplicáveis.

A solução contempla a disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso, com infraestrutura compatível às necessidades do serviço, incluindo instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, bem como condições mínimas de segurança, salubridade e habitabilidade.

Optou-se pela locação em razão da inexistência de imóvel próprio disponível, da necessidade imediata de atendimento da demanda e da inviabilidade técnica e econômica de construção ou adaptação de outro imóvel no curto prazo. Dessa forma, a solução apresentada revela-se adequada, eficiente e economicamente vantajosa, atendendo ao interesse público e garantindo a continuidade do serviço público essencial.

### **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 Das Mangueiras, Nº 332, Centro, Augustinópolis-TO, de propriedade do Sra. **ANTONIA SOARES COSTA**, inscrito no CPF nº 297.381.482-00, 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 da Administração Municipal. 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 157,08 m², localizado na Rua das Mangueiras, nº 332, Bairro Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado a viabilizar o funcionamento do Abrigo Coração de Mãe, assegurando a continuidade das atividades de acolhimento institucional, proteção social e atendimento às pessoas em situação de vulnerabilidade, em conformidade com as políticas públicas socioassistenciais do Município. | Mês   | 12     | R\$ 1.400,00 | <b>R\$ 16.800,00</b> |



## 6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor mensal de R\$ 1.400,00 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\$ 16.800,00 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, com disponibilização contínua do bem durante todo o período de vigência contratual.

A entrega do objeto dar-se-á mediante a disponibilização imediata do imóvel à Administração Pública, em condições adequadas de uso, conservação e habitabilidade, a partir da assinatura do contrato ou da data nele estipulada.

O imóvel deverá ser entregue:

- Livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos que restrinjam seu uso;
- Com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento;
- Em condições de segurança, salubridade e acessibilidade compatíveis com a finalidade a que se destina;
- Apto ao funcionamento do Abrigo Coração de Mãe, conforme a destinação prevista.

A utilização do imóvel ocorrerá de forma contínua e ininterrupta, durante toda a vigência do contrato, sendo a devolução realizada ao término contratual, mediante vistoria, nas condições estabelecidas no instrumento contratual, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal.



## 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

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pelo contratado sujeitará o mesmo às sanções administrativas previstas nos **arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021**, assegurados o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal cabível.

As sanções aplicáveis poderão ser:

I – **Advertência**, quando da inexecução parcial de menor gravidade, que não acarrete prejuízo significativo à Administração;

II – **Multa**, aplicada nos casos de atraso injustificado na execução das obrigações contratuais ou de inexecução parcial ou total do contrato, nos percentuais e critérios estabelecidos no instrumento contratual;

III – **Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública**, pelo prazo de até 3 (três) anos, nos termos do art. 156, inciso III, da Lei nº 14.133/2021;

IV – **Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública**, quando comprovada conduta dolosa, fraude, má-fé ou grave inexecução contratual, conforme art. 156, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.





## 12. PRAZO DA CONTRATAÇÃO

O contrato terá vigência de 12 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 de terceiros para a execução dos serviços objeto deste Termo de Referência, salvo com expressa autorização da contratante.

## 14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

**ÓRGÃO:** 08.16.00 – Fundo M. dos Direitos da Criança e do Adolescente  
**UNIDADE:** 08.16.01 - Fundo M. dos Direitos da Criança e do Adolescente  
08.01.08.243.1017.2.072 - MANUTENÇÃO DO SERVIÇO DE ACOLHIMENTO  
INSTITUCIONAL - ABRIGO  
3.3.90.36 - Outros Serviços de Terceiro - P. Física  
**Ficha:** 000525  
**Fonte:** 1.500.0000.00000

## 15. DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização da execução do contrato será exercida pelo Sr. **RAPHAEL GUIMARÃES FERNANDES**, Fiscal de Contratos, ao 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, 03 de janeiro de 2026.

JOAO FRANCISCO  
PAULO DA  
COSTA:45023131149

Assinado de forma digital por  
JOAO FRANCISCO PAULO DA  
COSTA:45023131149

---

**JOÃO FRANCISCO PAULO DA COSTA**

Gestor do Fundo Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente

