

TERMO DE REFERÊNCIA

1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

OBJETO: Constitui objeto do presente Termo de Referência a **locação de imóvel urbano com área construída de 108,50 m², localizado na Avenida Central nº 1957, Centro, Augustinópolis-TO**, destinado ao funcionamento do **Conselho Tutelar do Município de Augustinópolis-TO**, visando assegurar a continuidade dos serviços prestados pelo órgão à população.

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

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação fundamenta-se no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

A contratação encontra respaldo no Estudo Técnico Preliminar (ETP), que demonstrou a necessidade da locação, a inexistência de imóvel público apto ao atendimento da demanda e a compatibilidade das características do imóvel com as necessidades do Conselho Tutelar.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na **locação de imóvel urbano com área construída de 108,50 m²**, localizado na **Avenida Central nº 1957, Centro, Augustinópolis-TO**, destinado ao funcionamento do **Conselho Tutelar do Município de Augustinópolis-TO**, por meio de **inexigibilidade de licitação**, conforme o disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O imóvel foi escolhido por atender às necessidades da Administração quanto à localização, estrutura física, dimensão e condições de uso, oferecendo ambiente adequado para o desenvolvimento das atividades administrativas, atendimento ao público, reuniões, guarda de documentos e demais atribuições institucionais do Conselho Tutelar.

A localização em área central proporciona fácil acesso aos usuários e aos órgãos integrantes da rede de proteção à criança e ao adolescente, contribuindo para maior eficiência, agilidade e qualidade na prestação dos serviços públicos.

A solução adotada garante a continuidade das atividades do Conselho Tutelar, sem necessidade de investimentos elevados na aquisição ou construção de imóvel próprio, representando alternativa técnica, econômica e administrativamente mais vantajosa para o Município. A contratação será precedida de avaliação técnica que comprove a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, assegurando a observância dos princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público.

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 Avenida Central, nº 1957, Centro, Augustinópolis-TO, de propriedade da Sr., **ALDAIR MARQUES NETO** inscrito no CPF nº **333.588.693-34**, 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 Prefeitura 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 108,50 m² , situado na Avenida Central nº 1957, Centro, Augustinópolis – TO , destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Augustinópolis-TO .	Mês.	12	R\$ 1.800,00	R\$ 21.600,00

6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais)**.

O valor mensal de R\$ 1.800,00 foi definido a partir de laudo de avaliação imobiliária emitido por profissional habilitado. O documento estará anexo ao processo.

O valor da locação será justificado mediante **laudo de avaliação mercadológica**, elaborado por profissional habilitado, que demonstrará a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado imobiliário do Município de Augustinópolis-TO para imóveis com características semelhantes de localização, área, conservação e finalidade.

A definição do valor observará os princípios da economicidade, razoabilidade e interesse público, atendendo ao disposto no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, que exige a comprovação de que o preço da locação é compatível com o valor de mercado como condição para a contratação por inexigibilidade de licitação.

Dessa forma, a Administração assegura que a contratação será realizada por valor justo e compatível com a realidade do mercado, garantindo a adequada aplicação dos recursos públicos.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

- 7.1.1 Convocar o licitador, 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: 03 - Sec. de Administração e Desenv. Econômico – Seade

UNIDADE: 61 - Secret. Mun. Do Trabalho, Desenv. Social E Habitação – Stds

08.243.1005.2.026 - Manutenção Do Conselho Tutelar

3.3.90.36 - Outros Serviços de Terceiros – P. Física.

Ficha: 000282

Fonte: 1.500.0000.00000

15. DA FISCALIZAÇÃO

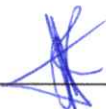
A fiscalização da execução do contrato será exercida pelo Sr. **GUILHERME DA CONCEIÇÃO** Fiscal de Contratos, a qual competirá velar pela perfeita execução do objeto, em conformidade com o disposto neste Termo de Referência e na proposta da contratada;

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, 21 de julho de 2026.



JOSYELE DA CRUZ SILVA

Sec. Mun. de Administração e Desenvolvimento Econômico