

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1.1. Locação de 01 (um) imóvel na Vila de Curupaiti, para atender o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), vinculado à Secretaria de Assistência Social do Município de Viseu/Pará.

2. JUSTIFICATIVA:

2.1. Ressalta-se que a Vila de Curupaiti não dispõe de imóvel público próprio que atenda, de forma imediata, às exigências legais, técnicas e operacionais necessárias para o pleno funcionamento do CRAS, tais como localização estratégica, acessibilidade ao público usuário, condições adequadas de segurança, salubridade, espaço físico compatível com o atendimento individual e coletivo, bem como áreas destinadas às atividades administrativas e aos serviços socioassistenciais.

2.2. A escolha pela locação mostra-se a alternativa mais viável e eficiente, considerando a urgência na manutenção dos atendimentos à população local, evitando a interrupção dos serviços essenciais, como o Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família, atendimentos técnicos, cadastramento e acompanhamento de famílias, além de ações comunitárias desenvolvidas no território.

2.3. Destaca-se ainda que o imóvel a ser locado encontra-se situado em área de fácil acesso à população da Vila de Curupaiti, contribuindo para a ampliação do alcance dos serviços ofertados, fortalecimento do vínculo com as famílias atendidas e efetivação dos princípios da descentralização e territorialização do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

2.4. Diante do exposto, a locação do imóvel na Vila de Curupaiti revela-se imprescindível para assegurar a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços socioassistenciais prestados pelo CRAS, atendendo ao interesse público e às demandas da comunidade local.

2.5. A Contratação em tela será inserida no Plano de Contratações Anual (PCA-2026), visto que o referido plano ainda está em fase de elaboração. Diante disso, a contratação será devidamente registrada no PCA-2026, em conformidade com o planejamento anual da Secretaria.

2.6. A contratação está alinhada ao Planejamento Estratégico da Secretaria de Assistência Social do Município de Viseu/PA, em conformidade com os objetivos

propostos, visando resultados satisfatórios e eficientes no que tange a melhoria da infraestrutura e ambiência, garantindo a oferta de ações e serviços públicos de assistencialismo social.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

3.1. A localização estratégica do CRAS na Vila de Curupaiti favorece a articulação com outros serviços públicos locais, como saúde, educação, conselhos tutelares e organizações comunitárias, fortalecendo o trabalho em rede e a efetividade das ações sociais.

Locação de imóvel na Vila de Curupaiti para atender o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), vinculado à Secretaria de Assistência Social do Município de Viseu/Pará, conforme abaixo discriminado:

Item	Descrição do Item	Especificação
01	1 compartimento	Recepção
02	1 compartimento	Secretaria
03	1 compartimento	Sala de atendimento especializado
04	1 compartimento	Sala de atendimento CadÚnico
05	1 compartimento	Sala de atendimento SCFV
06	1 compartimento	Copa
07	1 compartimento	Banheiros para funcionários
08	1 compartimento	Banheiros público
09	1 compartimento	Lavanderia
10	1 compartimento	Dispensa
Imóvel em bom estado de conservação, pinturas e acabamentos, parte elétrica, trincos e fechaduras, teto com forro, pisos e azulejos.		

3.2. A implantação de um equipamento público estruturado na localidade demonstra o compromisso do poder público com a inclusão social, a equidade territorial e a garantia de direitos, reforçando a presença do Estado junto às populações mais vulneráveis.

3.3. Em suma, a locação de um imóvel adequado ao funcionamento do CRAS possibilita a organização de ambientes específicos para atendimentos individualizados, atividades coletivas, oficinas socioeducativas e acolhimento, assegurando privacidade, conforto e dignidade aos usuários.

3.4. O Laudo de Vistoria fornecido pela Secretaria de Obras deverá conter a descrição detalhada da solução, conforme previsto na legislação aplicável. Este documento foi elaborado de forma organizada e com o uso de terminologia técnica para garantir precisão e clareza para tal procedimento.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. Para a locação do imóvel seguiu-se o estabelecido na Lei Nacional 14.133/21, que estabelece o novo marco legal de licitações e contratos administrativos no Brasil,

prevê a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação e locação de imóveis.

4.2. O artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, estabelece que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na

“aquisição ou locação de imóvel cujo as características de exclusividade, peculiaridades técnicas, ou de localização tornem inviável a competição”.

4.3. O imóvel deve ser propriedade de um único locador/proprietário.

4.4. O imóvel deve ser exclusivo para o fim pretendido pela administração pública, ou seja, o imóvel não pode ser utilizado para outros fins, além do previsto no contrato.

4.5. As características técnicas do imóvel devem ser indispensáveis para a execução do objeto do contrato, ou seja, o imóvel não pode ser substituído por outro imóvel com características diferentes sem que isso acarrete prejuízos a administração pública.

4.6. As condições do mercado devem impossibilitar a competição, ou seja, não deve ser possível identificar outros locadores que possam oferecer imóveis com as mesmas características e condições de preço.

5. DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA:

5.1. São responsabilidades da CONTRATADA:

5.1.1 Disponibilizar o imóvel acima descrito nos prazos e condições serão estipuladas no contrato;

5.1.2. Prestar os esclarecimentos necessários sobre o prédio e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo LOCATÁRIO;

5.1.3. Arcar com despesas de qualquer natureza que não esteja compreendidas naquelas de obrigação do LOCATÁRIO, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;

5.1.4. Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel sem autorização do LOCATÁRIO, especialmente aquelas que possam alterar as condições de utilização dele;

5.1.5. Promover vistoria de modo a não atrapalhar as atividades regulares desenvolvidas pelo LOCATÁRIO;

5.1.6. Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo LOCATÁRIO;

5.1.7. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesses Termo de Referência;

5.1.8. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas;



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

5.1.10. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

5.1.11. Responsabilizar-se com a limpeza de todos os ambientes utilizados, entregando os mesmos em condições higiênicas para o perfeito uso;

5.1.12. As despesas decorrentes de danos causados por fenômeno naturais serão por conta do LOCADOR;

5.1.13. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do imóvel.

6. DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE:

6.1. São obrigações da SEMAS:

6.1.1. Não efetuar modificações no imóvel sem autorização do LOCADOR;

6.1.2. Efetuar o pagamento do aluguel, na forma e nas condições mencionadas neste Termo de Referência;

6.1.3. Informar ao LOCADOR, 30 (trinta) dias antes do vencimento do contrato, o interesse de renovação;

6.1.4. Entregar o imóvel ao fim da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme condições constadas em vistoria técnica, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

6.1.5. Efetuar pagamentos relativos ao aluguel no prazo e forma estabelecidos neste termo de referência;

6.1.6. Efetuar pagamentos relativos as despesas de energia elétrica e água até os respectivos vencimentos;

6.1.7. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição, de acordo com o art. 117 da Lei Nacional nº 14.133/21;

6.1.7.1. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.



6.1.7.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

6.1.7.3. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

6.1.8 O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.1.8.1. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.1.8.2. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.1.8.3. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas;

6.1.9. Notificar o LOCADOR, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constantes de cada um dos itens especificados na descrição do imóvel citado na Vistoria Técnica e neste Termo de Referência, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias.

7. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO E PRAZO DE PAGAMENTO:

7.1. O objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

7.2. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos

seguintes prazos, contados da data de sua assinatura, determina o art. 94 da Lei nº 14.133/21.

7.3. O prazo de vigência da contratação é de até 60 (sessenta) meses, na forma do artigo 106 da Lei nº 14.133/2021, e podendo ter a necessidade de prorrogação contratual para além da vigência comum de sessenta meses.

7.4. O pagamento será efetuado mensalmente por meio de Ordem Bancária, sendo realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente após a locação do imóvel.

7.5. O LOCATÁRIO concorda em permitir que o LOCADOR, ou seu representante, inspecione o imóvel alugado em qualquer dia útil, das 8:00 às 18:00 horas, desde que o LOCADOR forneça ao LOCATÁRIO um aviso prévio razoável de tal inspeção. O LOCADOR se compromete a realizar tais inspeções de maneira que não interfira desnecessariamente na posse tranquila do LOCATÁRIO do imóvel alugado.

7.6. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

8. FORMA DE SELEÇÃO DO IMÓVEL:

8.1. Justifica-se o atendimento deste processo licitatório na modalidade de inexigibilidade de licitação, conforme previsto na Lei Nacional 14.133/21. Pelo de contrato de até 12 (doze) meses, e podendo ter prorrogação contratual para além de sua vigência desde que seja justificado.

8.2. A documentação necessária para a regularização do imóvel e a verificação da identidade do proprietário é um componente crucial do processo de contratação. Esses documentos garantem a transparência e a legalidade do processo, além de assegurar que o imóvel atende aos critérios estabelecidos. Documentação Necessária:

8.2.1. Carteira de Identidade – Registro Geral – R.G.: Este documento é necessário para confirmar a identidade do proprietário do imóvel.

8.2.2. Cadastro da Pessoa Física – C.P.F.: Este documento é necessário para confirmar a situação fiscal do proprietário do imóvel.

8.2.3. Carteira Nacional de Habilitação – CNH: Este documento pode ser usado como uma alternativa ao R.G. e C.P.F. para confirmar a identidade e a situação fiscal do proprietário do imóvel.

8.2.4. Comprovante de Endereço Atualizado de Titularidade do Proprietário do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar que o proprietário reside no endereço fornecido.

8.2.5. Comprovante de Endereço Atualizado do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar a localização exata do imóvel.

8.2.6. Dados Bancários de Titularidade do Proprietário do Imóvel – (Banco, Agência e Conta Corrente): Estes dados são necessários para realizar transações financeiras relacionadas à locação do imóvel.

8.2.7. Certidão Negativa da Fazenda Municipal, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças, através do Setor de Tributos do Município de Viseu/PA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos municipais pendentes relacionados ao imóvel.

8.2.8. Certidão Negativa de Natureza Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos tributários pendentes relacionados ao imóvel.

8.2.9. Certidão Negativa de Natureza não Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos não tributários pendentes relacionados ao imóvel.

8.2.10. Documentação do Imóvel: Estes documentos são necessários para confirmar a propriedade legal do imóvel e garantir que o imóvel atende a todos os critérios necessários para a locação.

8.2.11. Certidão de Débito Relativo a Créditos Tributários Federal e à Dívida Ativa da União: Este documento é necessário para unificar informações sobre regularidade fiscal de todos os tributos federais, inclusive contribuições previdenciárias, tanto da Receita Federal quanto da Procuradoria da Fazenda Nacional.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

9.1. De acordo com o Decreto Municipal Nº 006/2024, de 01 de fevereiro de 2024, que regulamenta a Lei 14.133/21 no município, a estimativa do valor da contratação será determinada no laudo de vistoria do imóvel para locação.

9.2. Como citado no Art. 35 do referido decreto, o preço máximo da locação de imóveis em que a Administração Pública seja locatária será definido por uma avaliação oficial da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município de Viseu/PA. Esta avaliação será indicada em um laudo oficial. Conforme o §2º do Art. 35, o valor indicado no laudo oficial é o preço máximo pelo qual o contrato poderá ser firmado. Portanto, os órgãos e entidades da Administração Pública devem se esforçar para ajustar valores mais vantajosos para a Administração Municipal.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento da Prefeitura no Exercício de 2025.

10.2. O Setor de Contabilidade irá realizar a análise de adequação orçamentária. Esta análise deve considerar a existência de dotação e crédito orçamentário suficientes para a execução deste contrato, garantindo a conformidade com as diretrizes estabelecidas na Lei 14.133/2021.

11. FORMA DE FORNECIMENTO:

11.1 O LOCADOR se compromete a fornecer o imóvel ao LOCATÁRIO em condições que permitam o uso imediato e adequado pelo LOCATÁRIO para os fins estabelecidos no contrato. Isso inclui a garantia de que todas as instalações essenciais, como eletricidade e água, estejam funcionando corretamente no momento da entrega do imóvel. O LOCADOR também se compromete a manter o imóvel em bom estado de conservação durante todo o período de locação, realizando quaisquer reparos ou manutenções que sejam de sua atribuição.

11.2. Além disso, o LOCADOR deve garantir que o imóvel esteja livre de quaisquer ônus ou encargos que possam impedir ou limitar o uso do imóvel pelo LOCATÁRIO. Isso inclui a garantia de que o imóvel esteja em conformidade com todas as leis e regulamentos locais relevantes. O LOCADOR deve fornecer ao LOCATÁRIO todas as informações necessárias sobre o imóvel e suas instalações.

11.3. O imóvel deve estar localizado na Vila de Curupaiti, região do Segundo Distrito do Município de Viseu, Estado do Pará, CEP: 68620-000.

11.4. A execução do contrato será acompanhada, conforme o caso, nos termos do art. 117 da Lei Nacional n.º 14.133/21.

Viseu/PA, em 05 de janeiro de 2026

Luciano de Falconery Souza
Secretário Municipal de
Assistência Social
Decreto: 07/2025

LUCIANO DE FALCONERY SOUZA
Secretário Municipal de Assistência Social
Decreto nº 007/2025