



TERMO DE REFERÊNCIA

(Inexigibilidade – locação tradicional de imóvel)

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Inexigibilidade - art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021

(Processo Administrativo nº. 02.06.00.99/2025 - SEDES)

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de locação de imóvel urbano, visando atender às necessidades da SEDES no cumprimento das Políticas Públicas de Assistência Social do Município de Imperatriz-MA, visando a locação de imóvel para abrigar as instalações da Casa do Idoso.

1.2. Justificativa da Contratação

1.3. A contratação visa garantir o funcionamento contínuo da **Casa do Idoso**, equipamento público vinculado à **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social**, destinado à execução de atividades voltadas à promoção, proteção e garantia dos direitos da pessoa idosa.

1.4. O espaço será utilizado para a realização de atendimentos socioassistenciais, atividades de convivência e fortalecimento de vínculos, acompanhamento técnico, orientações sociojurídicas, desenvolvimento de ações educativas e recreativas, bem como demais iniciativas voltadas à promoção da qualidade de vida, autonomia e inclusão social da população idosa, em conformidade com as diretrizes da Política Nacional do Idoso e do Estatuto da Pessoa Idosa.

1.5. 1.3. Definição do Objeto

1.6. 1.3.1. Propõe-se a celebração de contrato de locação de imóvel situado na **Rua Rui Barbosa, 208, Centro, Imperatriz/MA**, por meio de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a singularidade do imóvel e sua compatibilidade com as necessidades da Administração Pública.

1.7. 1.3.2. O imóvel será destinado ao funcionamento da **Casa do Idoso**, espaço voltado ao desenvolvimento de atividades socioassistenciais, convivência comunitária, atendimento



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



técnico especializado e ações de promoção, proteção e garantia de direitos da pessoa idosa.

1.8. 1.4. Natureza e Característica do Objeto

1.9. 1.4.1. A locação configura serviço contínuo de natureza comum, conforme arts. 6º, incisos XIII e XV, da Lei nº 14.133/2021, considerando o caráter permanente e essencial das atividades desenvolvidas pela **Casa do Idoso**, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

1.10. 1.4.2. As características do imóvel, tais como localização estratégica, acessibilidade, estrutura física adequada, metragem compatível e conformidade com normas de segurança e salubridade, são definidas de forma objetiva e encontram-se alinhadas aos parâmetros praticados no mercado imobiliário local.

1.11. 1.5. Parcelamento do Objeto

1.12. 1.5.1. O objeto refere-se à locação de **um único imóvel**, não sendo possível seu parcelamento, tendo em vista que o pleno desenvolvimento das atividades da **Casa do Idoso** requer instalações unificadas, garantindo organização administrativa, acessibilidade e eficiência na prestação dos serviços destinados à população idosa.

1.13. 1.6. Prazo de Vigência do Contrato

1.14. 1.6.1. A contratação terá vigência inicial de **40 (quarenta) meses**, podendo ser prorrogada nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrado o interesse da Administração Pública e a continuidade da política pública.

1.15. 1.6.2. A prorrogação do contrato ficará condicionada à disponibilidade orçamentária, bem como à avaliação da efetividade das atividades desenvolvidas no espaço destinado à **Casa do Idoso**.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – **SEDES** pretende locar um imóvel que possua dimensões, estrutura física e localização adequadas para o funcionamento das atividades da **Casa do Idoso**, conforme previsto no Estudo Técnico Preliminar. O objetivo é garantir um espaço apropriado para o desenvolvimento de ações voltadas à promoção do envelhecimento ativo, convivência comunitária, fortalecimento de vínculos e proteção social da população idosa do Município de Imperatriz/MA.

2.2. A **Casa do Idoso** constitui um equipamento público destinado à promoção da qualidade de vida da pessoa idosa, proporcionando espaço para a realização de atividades socioeducativas,



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



culturais, recreativas e de convivência, além de atendimentos técnicos e orientações voltadas a garantia de direitos e ao fortalecimento da autonomia e da participação social da população idosa.

2.3. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – **SEDES**, órgão da administração direta do Município de Imperatriz/MA, possui entre suas atribuições a implementação, coordenação e execução das políticas públicas de assistência social, incluindo ações destinadas à proteção e promoção dos direitos da pessoa idosa. Nesse sentido, cabe à Secretaria assegurar infraestrutura adequada para o desenvolvimento das atividades e serviços voltados a esse público.

2.4. A presente demanda justifica-se pela necessidade de disponibilizar um ambiente físico apropriado para o pleno funcionamento da **Casa do Idoso de Imperatriz/MA**, proporcionando espaço organizado, acessível e funcional para realização de atividades coletivas, atendimentos técnicos, oficinas socioeducativas, eventos comunitários e demais ações voltadas à promoção do envelhecimento saudável e da inclusão social da pessoa idosa.

2.5. Dessa forma, a locação do imóvel permitirá a manutenção de um ambiente adequado para a oferta de serviços socioassistenciais destinados à população idosa, assegurando atendimento humanizado, acolhedor e de fácil acesso, contribuindo para a efetivação das políticas públicas voltadas à proteção e garantia de direitos desse público.

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

- **3.1.** A contratação do serviço de locação de imóvel tem como finalidade suprir a demanda apresentada, garantindo a instalação e o pleno funcionamento da **Casa do Idoso**, espaço destinado ao desenvolvimento de atividades socioassistenciais, de convivência e promoção da qualidade de vida da pessoa idosa no município de Imperatriz/MA.
- **3.2.** Considerando as atividades desenvolvidas pela **Casa do Idoso**, como atendimentos técnicos, oficinas, atividades recreativas, culturais, educativas e de convivência, torna-se necessária a locação de **01 (um) imóvel** que possua características adequadas ou espaço físico passível de adaptação para contemplar as estruturas mínimas necessárias ao funcionamento do equipamento, tais como:
 - **Salas para reuniões e atividades coletivas** dos Conselhos;
 - **Sala administrativa** para coordenação, secretaria executiva e planejamento das ações;
 - **Sala de atendimento individual**, utilizada para tratativas administrativas, atendimentos a conselheiros e reuniões específicas;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



- **Copa/cozinha** para apoio às atividades diárias;
- **Sanitários acessíveis**, incluindo masculino, feminino e adaptados para pessoas com deficiência (PCD);
- **Depósito/almojarifado** para armazenamento de documentos, arquivos e materiais;
- **Acessibilidade plena**, garantindo circulação e uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- **Condições adequadas de ventilação, iluminação, segurança e conforto**, assegurando ambiente funcional e apropriado para conselheiros, servidores e público que participa das atividades de controle social.

Item	Descrição Resumida	Prazo de Vigência
01	Locação de Imóvel	40 meses

3.3. O imóvel deverá estar localizado no **bairro Centro ou em bairros adjacentes da cidade de Imperatriz/MA**, em local de fácil acesso e com disponibilidade de transporte coletivo, considerando a necessidade de deslocamento da população idosa atendida e dos servidores responsáveis pelas atividades desenvolvidas na Casa do Idoso.

Além disso, o imóvel deverá estar afastado de potenciais riscos, tais como subestações ou usinas de energia, depósitos de produtos perigosos, áreas industriais, vias de tráfego intenso ou locais sujeitos a alagamentos e outras condições que possam comprometer a segurança e o bem-estar dos usuários.

3.4. É necessário que o imóvel esteja livre e desembaraçado, permitindo sua ocupação pela Administração Pública no menor prazo possível.

3.5. É desejável que o imóvel seja constituído por materiais duráveis e que proporcionem conforto térmico e proteção contra umidade, sendo recomendados materiais como pedra, tijolo, cerâmica ou aço, evitando-se estruturas predominantemente em madeira.

3.6. O imóvel deverá possuir **saída de emergência em conformidade com a NBR 9077/93**, que trata das saídas de emergência em edificações.

3.7. O espaço deverá possuir área suficiente para acomodar adequadamente os mobiliários e equipamentos da **Casa do Idoso**, permitindo a organização funcional dos ambientes destinados às atividades de convivência, atendimentos técnicos, oficinas e demais ações desenvolvidas.



3.8. O imóvel destinado ao funcionamento da **Casa do Idoso** deverá estar em conformidade com as normas vigentes de segurança e prevenção contra incêndio, garantindo proteção aos usuários, servidores e demais participantes das atividades realizadas no espaço.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Visando manter os níveis desta contratação dentro dos padrões adequados, verifica-se a necessidade de estabelecer, no mínimo, as seguintes exigências:

4.2. Requisitos de Negócio da Solução

4.2.1. Os requisitos do negócio são os objetivos que deverão ser atingidos com a contratação, bem como os principais pontos do problema que precisam ser resolvidos;

4.2.2. A solução deve ser capaz de dar continuidade às estratégias e políticas públicas de assistência social vigentes no Município de Imperatriz/MA, garantindo a efetividade dos serviços desenvolvidos pela CASA DO IDOSO;

4.2.3. É necessário que o imóvel esteja livre e desembaraçado, visando os desdobramentos necessários, para que a sua ocupação ocorra de forma imediata;

4.2.5. É necessário que o imóvel esteja situado no bairro Centro ou em bairros adjacentes da cidade de Imperatriz/MA, preferencialmente em via de fácil acesso e com disponibilidade de transporte coletivo, considerando as necessidades de deslocamento de conselheiros, representantes da sociedade civil e servidores que utilizam a CASA DO IDOSO;

4.2.6 O imóvel deve estar afastado de potenciais riscos, tais como usinas de energia, refinarias, aeroportos, áreas de tráfego intenso, depósitos de produtos perigosos, e locais suscetíveis a inundações ou deslizamentos, de modo a garantir segurança, acessibilidade e continuidade das atividades administrativas, deliberativas e formativas desenvolvidas pela CASA DO IDOSO;

4.2.6. Atualmente, a Casa do Idoso funciona em imóvel locado, situado na Rua Rui Barbosa, 208, Bairro Centro – Imperatriz/MA. Dessa forma, a solução a ser contratada deve garantir a **continuidade plena das atividades desenvolvidas no equipamento**, evitando qualquer interrupção nos serviços e ações voltadas à população idosa, tais como atendimentos técnicos, atividades de convivência, oficinas socioeducativas, eventos comunitários e demais iniciativas voltadas à promoção do envelhecimento ativo e saudável.

4.2.7. Considerando as atividades desenvolvidas na **Casa do Idoso**, como atendimentos técnicos, oficinas, atividades recreativas, culturais e socioeducativas, bem como a circulação de



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



usuários, servidores e colaboradores, torna-se necessário que o imóvel possua características e espaço físico suficientes para:

- Acomodação adequada da equipe administrativa e técnica;
- Espaço amplo para realização de atividades coletivas, oficinas e eventos de convivência;
- Salas destinadas a atendimentos individuais e reuniões internas;
- Ambientes suficientes para acomodação de mobiliários e equipamentos utilizados nas atividades;
- Espaço apropriado para armazenamento organizado de materiais e documentos administrativos;
- Condições adequadas de iluminação, ventilação, acessibilidade e segurança.

O ambiente deve proporcionar **conforto, qualidade ambiental, segurança e bem-estar**, assegurando condições adequadas para a realização das atividades voltadas à promoção da qualidade de vida da pessoa idosa.

4.2.8. O imóvel destinado ao funcionamento da **Casa do Idoso** deverá estar em conformidade com as normas vigentes de **segurança e prevenção contra incêndios**, garantindo proteção aos usuários, servidores e demais participantes das atividades realizadas no espaço.

4.2.10. Subcontratação

4.2.10.1.

Considerando a natureza da contratação e o problema a ser solucionado apresentado neste estudo, **não se vislumbra solução que seja vantajosa para a Administração Pública e que permita a subcontratação**, tendo em vista que o objeto consiste na locação direta de imóvel específico destinado ao funcionamento da **Casa do Idoso**.

4.2.11. Garantia da Contratação

4.2.11.1. Considerando que a Administração busca a locação de imóvel para obtenção da posse e utilização do espaço destinado ao funcionamento da **Casa do Idoso**, entende-se **dispensável a exigência de garantia contratual prevista no art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021**, uma vez que a efetiva disponibilização do imóvel para uso da Administração Pública caracteriza o cumprimento do objeto contratual.

4.2.12. Vistoria

4.2.12.1.



A **vistoria técnica do imóvel proposto** constitui etapa essencial da contratação, garantindo que o espaço apresenta condições estruturais, funcionais e de acessibilidade compatíveis com as necessidades de funcionamento da **Casa do Idoso**, assegurando ambiente seguro, adequado e confortável para a população idosa atendida.

4.3. Requisitos Legais da Solução

4.3.1.

A solução adotada neste documento deve observar e respeitar as seguintes normatizações:

4.3.2. Lei Federal nº **8.245/1991**, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

4.3.3. Lei Federal nº **14.133/2021**, que estabelece normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;

4.3.4. Decreto Municipal nº 010, de 13 de janeiro de 2025, do Município de Imperatriz/MA;

4.3.5. Lei Complementar nº **123/2006**, que estabelece normas gerais relativas ao tratamento diferenciado e favorecido às microempresas e empresas de pequeno porte;

4.3.6. Normas técnicas relacionadas à **acessibilidade e segurança em edificações públicas**, conforme legislação vigente no Estado do Maranhão;

4.3.7. Diretrizes e normativas da **Política Nacional de Assistência Social (PNAS)** e do **Sistema Único de Assistência Social (SUAS)**, especialmente no que se refere às ações de convivência e fortalecimento de vínculos voltadas à população idosa;

4.3.8. NBR 9077/93 – Saídas de emergência em edificações, garantindo segurança aos usuários e servidores do equipamento.

4.4. Requisitos Gerais da Solução

4.4.1. Também são requisitos relevantes a serem observados na contratação, no mínimo, os abaixo relacionados:

4.4.2. Aderência aos termos do instrumento convocatório da contratação e às legislações federal, estadual e municipal vigentes no Município de Imperatriz/MA;

4.4.3. Observância das normas que vedam o trabalho infantil ilegal, o trabalho escravo ou em condições análogas à escravidão, em conformidade com a legislação vigente;

4.4.4. Adoção de requisitos que não limitem a competição e que assegurem autonomia à Administração Pública na execução das atividades da **Casa do Idoso**, evitando dependência exclusiva da contratada;



4.4.5. Garantia da observância dos princípios da **legalidade, impessoalidade, moralidade, isonomia, publicidade, probidade administrativa, julgamento objetivo e vinculação ao instrumento convocatório** em todas as etapas do processo de contratação.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. O imóvel pretendido precisa atender às especificações do objeto deste Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar, viabilizando a instalação e o funcionamento da **CASA DO IDOSO**.

5.2. O locador deverá concordar, expressamente, com as condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar, comprometendo-se a apresentar toda a documentação necessária para sua habilitação como responsável legal, apto à assinatura do Contrato de Locação.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O imóvel pretendido foi selecionado por ser o único identificado, no momento, capaz de atender as especificações do objeto deste Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar.

6.2. Havendo apenas um imóvel identificado em condições de atender às necessidades de instalação e operação da CASA DO IDOSO, conforme requisitos definidos neste instrumento, a Administração poderá proceder à celebração do contrato de locação por meio de **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6.3. O Laudo de Avaliação do Imóvel, situado à Rua Rui Barbosa, 208, Bairro Centro, Imperatriz/MA, emitido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos – SINFRA, e juntado aos autos do Processo Administrativo nº 02.06.00.099/2025 – CASA DO IDOSO, definiu como valor de mercado para locação do referido imóvel o montante mensal de R\$ 7.000,00 (SETE mil) reais.

6.4. Ressalta-se que o Locador manifestou expressamente concordância com o valor mensal de R\$ 7.000,00 (SETE mil) reais., inferior ao estimado no Laudo de Avaliação da SINFRA. Assim, o valor pactuado mostra-se compatível com os preços praticados no mercado, em conformidade com os princípios da razoabilidade, economicidade e do interesse público.

6.5. Desta maneira, a locação do imóvel situado Rua Rui Babosa, 208, Bairro Centro, Imperatriz/MA, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, visando à manutenção do funcionamento da Casa do IDOSO, configura-se como a solução que melhor atende à demanda apresentada, mostrando-se, portanto, tecnicamente adequada e economicamente viável, no curto e médio prazo.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



6.6. Considerando os fatos expostos, pretende-se que o recebimento das chaves do imóvel ocorra de forma imediata, após a assinatura e início de vigência do contrato de locação, a fim de assegurar a continuidade dos serviços prestados, sem qualquer interrupção.

7. REGIME DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

7.1. O modelo de locação adotado será o tradicional, ou seja, o espaço físico será locado sem a inclusão de serviços acessórios, tais como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, os quais, se necessários, serão contratados separadamente pela Administração Pública, de forma independente da presente locação.

7.2. A execução do objeto terá início com a publicação do Extrato do Contrato no Diário Oficial do Município de Imperatriz e se encerrará com o término da vigência do contrato de locação, observadas as possíveis prorrogações de prazo, nos termos da legislação vigente, caso seja de interesse da Administração Pública.

7.3. A execução do objeto será realizada com a instalação e o funcionamento da Casa do IDOSO no imóvel que se pretende locar, situado Rua Rui Babosa, 208, Bairro Centro, Imperatriz/MA.

7.4. A CASA DO IDOSO pretende tomar posse do imóvel imediatamente após a contratação, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente adequado com todos os requisitos especificados neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar, além daqueles exigidos pela legislação específica, para o pleno funcionamento da Secretaria.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei Federal nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), com derrogação parcial das normas públicas, em especial da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

8.3. As comunicações entre o órgão e o contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

8.4. O órgão ou entidade poderá convocar o Locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

8.5. Após a assinatura do contrato, o órgão poderá convocar o CONTRATADO para reunião inicial com o objetivo de apresentar o plano de fiscalização, que conterá informações acerca das



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

8.6. Fiscalização

8.6.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

8.7. Fiscalização Técnica

8.7.1. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

8.7.2. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

8.7.3. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

8.7.4. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

8.7.5. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

8.7.6. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

8.8. Fiscalização Administrativa

8.8.1. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

8.8.2. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

8.9. Gestor do Contrato



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



8.9.1. 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.

8.9.2. 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.

8.9.3. 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.

8.9.4. 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, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

8.9.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

8.9.6. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

8.9.7. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

9. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor estimado para a contratação corresponde ao informado na tabela abaixo:

Item	Descrição Resumida	Fonte de consulta de preços	Data Base	Preço mês	Preço Total
1			07/08/2025		R\$ 260.000,00



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



Locação de imóvel	Laudo de Avaliação do Imóvel onde será instalado a CASA DO IDOSO	PRAZO 40 meses	R\$ 6.500.000,00	
-------------------	--	--------------------------	---------------------	--

9.2. Para obtenção do valor estimado, foi utilizado o Laudo de Avaliação de Imóvel, elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos, anexado ao Processo Administrativo nº. 02.06.00.099/2025 - SEDES, que analisou o imóvel onde está instalado CASA DO IDOSO.

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

10.1. Do Recebimento

10.1.1. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de 05 (cinco) dias, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo.

10.1.2. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

10.1.3. O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico.

10.1.4. Caberá ao fiscal setorial o acompanhamento da execução do contrato nos aspectos técnicos ou administrativos quando a prestação do objeto ocorrer concomitantemente em setores distintos ou em unidades desconcentradas de um órgão ou uma entidade.

10.1.5. Para fins de recebimento provisório, ao término de cada período de faturamento, o fiscal técnico do contrato deverá apurar os resultados da avaliação da execução da locação do imóvel, registrando-os em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

10.1.6. Considerar-se-á ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, havendo mais de um, com a entrega do último.

10.1.7. O Locador obriga-se a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, total ou parcialmente, quaisquer vícios, defeitos ou inadequações identificadas no imóvel locado, decorrentes de sua estrutura, conservação ou funcionamento, não podendo ser emitido o atestado de recebimento provisório até que todas as pendências eventualmente apontadas pela fiscalização estejam devidamente sanadas.

10.1.8. A fiscalização não emitirá o ateste do último e/ou único relatório de vistoria enquanto não forem sanadas todas as eventuais pendências apontadas no Recebimento Provisório do imóvel.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



10.1.9. O imóvel poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, caso não atenda às especificações previstas neste Termo de Referência e na proposta apresentada, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

10.1.10. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

10.1.11. O imóvel será recebido definitivamente no prazo de até 05 (cinco) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após verificação das condições de uso e conformidade com as exigências contratuais, mediante aceitação formal registrada em termo detalhado, observando-se os seguintes procedimentos:

10.1.12. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento.

10.1.13. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à CONTRATADA, por escrito, as respectivas correções;

10.1.14. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

10.1.15. Em caso de controvérsia quanto à execução do objeto, especialmente no que se refere às condições de uso, estado de conservação ou conformidade do imóvel, deverá ser observado o disposto no art. 143 da Lei nº 14.133/2021, comunicando-se ao Locador para emissão do Recibo referente à parcela incontroversa, para fins de liquidação e pagamento.

10.1.18. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

10.1.19. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

10.2. Liquidação



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



10.2.1. Recebido o documento de cobrança, correrá o prazo de até 15 (quinze) dias úteis para fins de liquidação.

10.2.2. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021

O presente instrumento de justificativa se presta a cumprir o contido no art. 72, da Lei 14.133/2021 como antecedente necessário à contratação por inexigibilidade de licitação.

I – **Objeto:** Locação de Imóvel para funcionamento do CASA DO IDOSO, o Processo licitatório é inexigível para a contratação desta modalidade de serviços. conforme preceitua o artigo 74, inciso, V, da Lei 14.133/2021, onde versa:

Art. 74 - É inexigível a licitação quando inviável a competição em especial casos de: (...)

V – Aquisição ou Locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha.

II - Contratado: VITÓRIA REGINA SILVA FRAZÃO, brasileira, inscrita no CPF nº 621.407.083-85;

III - Razão da Escolha do Imóvel: O imóvel foi escolhido pelos seguintes motivos: (a) está localizado em zona urbana de fácil acesso; (b) possui estrutura adequada para o funcionamento da CASA DO IDOSO; e (c) apresenta toda a documentação necessária para a contratação.

IV. Justificativa da Contratação: A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel de pessoa física para atender à necessidade de funcionamento da CASA DO IDOSO, situado na Rua Rui Barbosa, 208, Centro, Imperatriz-MA

A CASA DO IDOSO não dispõe de imóvel próprio adequado para o desenvolvimento das suas atividades no referido bairro, o que torna necessária a locação de espaço físico que atenda às condições estruturais e de acessibilidade exigidas para o acompanhamento das políticas sociais.

Após consulta à Coordenação de Patrimônio e Serviços da Prefeitura Municipal, constatou-se que o município não dispõe de imóvel que atenda aos critérios e às necessidades para a instalação do da CASA DO IDOSO.

Diante da indisponibilidade de imóvel próprio com as características adequadas para o pleno funcionamento do serviço, torna-se necessária a locação de um espaço que atenda aos requisitos técnicos, estruturais e operacionais demandados. O imóvel a ser locado possui estrutura ampla, segura e funcional, proporcionando condições adequadas para a realização das atividades desenvolvidas, garantindo qualidade no atendimento aos usuários.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



O referido imóvel foi devidamente vistoriado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos – SINFRA, que atestou que o espaço possui as condições estruturais e funcionais necessárias para o desenvolvimento das atividades da CASA DO IDOSO. Considerando o parecer favorável emitido pela SINFRA e a ausência de imóvel próprio que atenda aos critérios exigidos, torna-se imprescindível a locação do referido imóvel, de forma a assegurar um ambiente adequado, seguro e funcional para a execução das atividades CASA DO IDOSO, garantindo, assim, a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à comunidade.

O imóvel identificado, localizado na Rua Rui Barbosa, nº 208 – Bairro Centro – Imperatriz/MA, possui estrutura ampla, adequada e funcional, que atenderá plenamente às necessidades da CASA DO IDOSO.

A locação deste espaço proporcionará condições favoráveis para o desenvolvimento das atividades socioassistenciais, garantindo um ambiente seguro, acessível e adequado tanto para o trabalho da equipe técnica quanto para o atendimento dos usuários. Ademais, essa medida contribui diretamente para a continuidade e o fortalecimento das políticas públicas de assistência social, assegurando a prestação dos serviços de forma eficiente, eficaz e em conformidade com as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

Imperatriz/MA, 27 de agosto de 2025

Leandro Gomes da Silva

Assessor Técnico de Planejamento

Rayner Riego Mercedes

Assessor Técnico

Matrícula nº 85.310-8