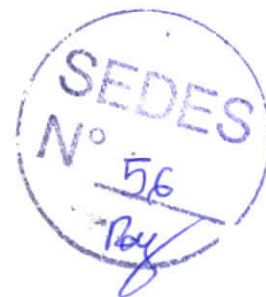




ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



**TERMO DE REFERÊNCIA
FORNECEDOR EXCLUSIVO, ART. 74, V, LEI 14.133/21**

1. DO OBJETO

- 1.1. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do **Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD**, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, visando assegurar a continuidade dos serviços prestados às pessoas com deficiência e seus familiares no Município de Imperatriz/MA.
- 1.2. A contratação será realizada mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão de as características de instalação e localização do imóvel serem determinantes para o atendimento do interesse público, conforme justificativas constantes no Estudo Técnico Preliminar e nos demais documentos que instruem o processo.

2. ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DE CONSUMO

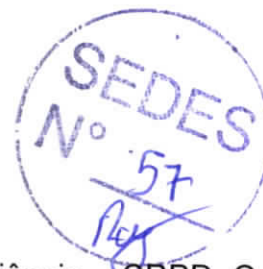
- 2.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
Ite m	Descrição	Unidad e	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	Locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD , localizado em área compatível com as necessidades da Administração, atendendo aos requisitos de acessibilidade, segurança, funcionalidade e localização descritos neste Termo de Referência.	MESES	30	R\$ 6.000	R\$180.000,0 0
Valor Total				R\$ 180.000,00	

A estimativa do valor da contratação foi definida com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos – SINFRA, observando os parâmetros estabelecidos no art. 23 e no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, de modo a demonstrar a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local.

3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

- 3.1. A escolha do imóvel localizado na **Rua Rui Barbosa, nº 2012, Bairro Três Poderes, Imperatriz/MA**, decorre da constatação de que suas características de localização, estrutura física e distribuição dos ambientes atendem às

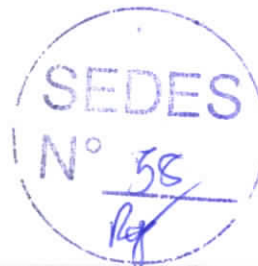


necessidades do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD. O imóvel possui área construída de 132 m², área total de 453 m² e é composto por 06 (seis) ambientes, proporcionando espaço adequado para a realização dos atendimentos técnicos, atividades administrativas, oficinas e demais ações desenvolvidas pela unidade.

- 3.2. A localização do imóvel mostra-se compatível com o interesse público, por estar situada em região central, de fácil acesso e atendida por transporte coletivo, facilitando o deslocamento dos usuários. Destaca-se que o maior fluxo de atendimento do CRPD está relacionado à emissão das Carteiras Municipais de Passe Livre Municipal, Livre Acesso Municipal e CIPTEA Municipal, serviços que demandam proximidade com o Terminal de Integração e com outros órgãos públicos.
- 3.3. Além disso, a escolha do imóvel foi fundamentada em análise técnica realizada pela Administração, considerando o atendimento aos requisitos definidos no Estudo Técnico Preliminar, bem como a vistoria e o laudo de avaliação elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos – SINFRA, que atestaram a adequação do imóvel e a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

4.DA JUSTIFICATIVA DO PROCESSO E DO PREÇO

- 4.1. A necessidade da presente contratação fundamenta-se no **Ofício nº 093/2026 – CRPD**, por meio do qual a Coordenação do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD solicitou a locação de imóvel destinado ao funcionamento da unidade, em razão da inexistência de sede própria e da necessidade de continuidade dos serviços prestados às pessoas com deficiência e seus familiares. Conforme informado, o imóvel atualmente utilizado é compartilhado com outros programas e será devolvido à Secretaria Municipal de Saúde – SEMUS, circunstância que compromete a manutenção das atividades desenvolvidas pelo CRPD.
- 4.2. Durante a fase de planejamento, foi realizada consulta ao Setor de Patrimônio do Município, que, por meio do **Ofício nº 017/2026**, informou não haver imóvel pertencente ao patrimônio municipal com características compatíveis para atender às necessidades da unidade, evidenciando a necessidade de utilização de imóvel de terceiros.
- 4.3. Diante desse contexto, a contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista que as características de localização e instalação do imóvel são essenciais ao atendimento do interesse público e às necessidades específicas do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD.
- 4.4. A justificativa do preço foi demonstrada por meio de laudo de avaliação imobiliária elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos – SINFRA, o qual aferiu o valor de mercado do imóvel, possibilitando a verificação da compatibilidade entre o valor proposto pelo proprietário e os preços praticados no mercado imobiliário local.



5.DA FUNDAMENTAÇÃO, DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 5.1. A presente contratação fundamenta-se no disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de localização e de instalação tornem necessária sua escolha, desde que demonstrada a compatibilidade do imóvel com as necessidades da Administração Pública.
- 5.2. A locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD constitui necessidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, considerando a inexistência de sede própria para a unidade e a necessidade de assegurar a continuidade dos serviços prestados às pessoas com deficiência e seus familiares. Atualmente, o CRPD funciona em imóvel compartilhado com outros programas municipais, situação que limita a execução das atividades e compromete a organização dos atendimentos.
- 5.3. A necessidade da contratação tornou-se ainda mais evidente em razão da solicitação de devolução do imóvel atualmente utilizado, pertencente à Secretaria Municipal de Saúde – SEMUS. Além da ausência de espaço próprio, o compartilhamento da estrutura física restringe a realização de atendimentos individualizados, oficinas, atividades coletivas, reuniões técnicas e demais ações desenvolvidas pelo CRPD, comprometendo a qualidade, a acessibilidade e a privacidade dos serviços ofertados.
- 5.4. O CRPD desempenha papel essencial na execução das políticas públicas voltadas à inclusão social das pessoas com deficiência, realizando atendimentos especializados, emissão das Carteiras Municipais de Passe Livre Municipal, Livre Acesso Municipal e CIPTEA Municipal, além de oficinas pedagógicas, atividades físicas, orientações às famílias, rodas de conversa e encaminhamentos para o mercado de trabalho. Dessa forma, a disponibilização de imóvel adequado constitui medida indispensável para garantir a continuidade e a eficiência desses serviços.
- 5.5. Diante desse cenário, a locação de imóvel revela-se a alternativa mais adequada para suprir a necessidade da Administração, possibilitando a instalação do CRPD em ambiente compatível com suas atividades, garantindo melhores condições de acessibilidade, segurança, funcionalidade e acolhimento aos usuários, em observância aos princípios da continuidade do serviço público, eficiência e interesse público.
- 5.6. A solução adotada consiste na locação de imóvel urbano que atenda às especificações técnicas definidas no Estudo Técnico Preliminar e neste Termo de Referência, apresentando localização estratégica, estrutura física compatível e condições adequadas para o funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD.
- 5.7. A opção pela locação mostra-se mais vantajosa para a Administração Pública, considerando a inexistência de imóvel público disponível, conforme informado pelo Setor de Patrimônio por meio do Ofício nº 017/2026, bem como a necessidade de disponibilização imediata de espaço adequado para continuidade das atividades do CRPD, evitando os elevados custos e o longo prazo que seriam necessários para construção ou adaptação de imóvel próprio.

6.DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ORGANIZAÇÃO



- 6.1 Conforme publicação no Diário Oficial, decreto nº 015 de 20 de janeiro de 2025. A presente contratação encontra-se em conformidade com o Plano de Contratações Anual exercício 2026, de acordo com o planejamento Prévio, realizado por esta Prefeitura. Item: 84. Conforme publicação no Diário Oficial, decreto nº 139, DE 30 DE ABRIL DE 2026.

7. DA VISTORIA

- 7.1. A vistoria no imóvel será realizada por meio de relatório de avaliação a ser realizado pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

8. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

9. DA SUBCONTRATAÇÃO

- 9.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

10. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

- 10.1. O prazo de vigência da contratação é de **30 meses**, contados do início da vigência que consta descrita no instrumento contratual, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 10.2. O contrato poderá ser prorrogado a critério das partes mediante termo aditivo. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima conforme estipulado no contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.
- 10.3. Não havendo prorrogação a Secretaria Municipal de Saúde – SEMUS terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para entrega das chaves e demais providências cabíveis, sem qualquer ônus para Administração.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE EXECUÇÃO

FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

- 11.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de **CONTRATAÇÃO DIRETA**, na modalidade **INEXIGIBILIDADE**, com fundamento no art. 74, V da Lei Federal 14.133/2021.

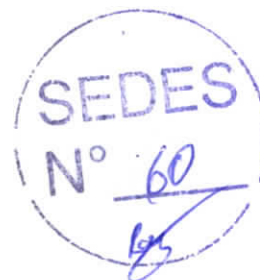
FORMA DE EXECUÇÃO

- 11.2. O objeto será executado de forma contínua.

12. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

12.1. QUANDO O LOCADOR FOR PESSOA FÍSICA

- 12.1.1. Documento de identificação oficial com foto (RG, CNH ou equivalente);
- 12.1.2. Cadastro de Pessoa Física – CPF;
- 12.1.3. Comprovante de residência atualizado;
- 12.1.4. Certidão de Inteiro Teor ou Matrícula Atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade ou legitimidade para promover a locação;



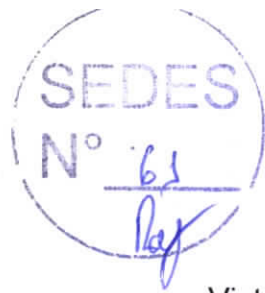
- 12.1.5. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- 12.1.6. Certidão Negativa de Débitos perante a Fazenda Estadual;
- 12.1.7. Certidão Negativa de Débitos perante a Fazenda Municipal;
- 12.1.8. Certidão Negativa de Débitos Inscritos na Dívida Ativa Estadual, quando houver emissão em separado;
- 12.1.9. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, quando exigível;
- 12.1.10. Consulta ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNJ;
- 12.1.11. Declaração de que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais que impeçam sua locação à Administração Pública.

12.2. QUANDO O LOCADOR FOR PESSOA JURÍDICA

- 12.2.1. Ato constitutivo, contrato social ou estatuto social, devidamente registrado, e suas alterações, quando houver;
- 12.2.2. Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;
- 12.2.3. Certidão de Inteiro Teor ou Matrícula Atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade ou legitimidade para promover a locação;
- 12.2.4. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- 12.2.5. Certidão de Regularidade perante a Fazenda Estadual;
- 12.2.6. Certidão de Regularidade perante a Fazenda Municipal;
- 12.2.7. Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
- 12.2.8. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- 12.2.9. Documento de identificação oficial e CPF do representante legal;
- 12.2.10. Declaração de que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais que impeçam sua locação à Administração Pública.

13. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 13.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 13.2. 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.
- 13.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, conforme endereço eletrônico informado pela contratada na sua proposta comercial.
- 13.4. A Administração poderá convocar o locador ou seu representante legal para prestar esclarecimentos ou adotar providências necessárias ao cumprimento das obrigações contratuais.
- 13.5. Após a assinatura do contrato, a Administração realizará vistoria inicial do imóvel, a fim de verificar as condições de conservação, funcionamento das instalações e atendimento às especificações constantes neste Termo de Referência, lavrando o



respectivo

Termo

de

Vistoria.

Fiscalização

- 13.6. 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).
 - 13.6.1. A fiscalização compreenderá o acompanhamento das condições de conservação do imóvel, da utilização conforme a finalidade contratada e do cumprimento das obrigações assumidas pelo locador e pela Administração.
- 13.7. O fiscal 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
- 13.8. O fiscal 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. (art. 117, §1º da Lei nº 14.133, de 2021).
- 13.9. Identificada qualquer inexactidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
- 13.10. O fiscal 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.
- 13.11. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
- 13.12. O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.
- 13.13. O fiscal do contrato acompanhará a manutenção das condições que ensejaram a contratação, verificando a conservação do imóvel, a regularidade da documentação do locador, quando necessária, e o cumprimento das obrigações previstas no contrato, comunicando ao gestor qualquer irregularidade identificada.
- 13.14. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

Gestor do Contrato

- 13.15. 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.
- 13.16. 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.



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



- 13.17. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- 13.18. O gestor do contrato emitirá manifestação quanto ao cumprimento das obrigações contratuais, considerando as informações registradas pela fiscalização, para fins de prorrogação, reajuste, pagamento ou encerramento do contrato, quando cabível.
- 13.19. 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.
- 13.20. 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.
- 13.21. 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.

14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Prefeitura Municipal de Imperatriz deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

02.06.00.08.122.0032.2647 Projeto/Atividade: Manutenção das Atividades e Projetos da SEDES 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física	Fonte: 500
--	------------

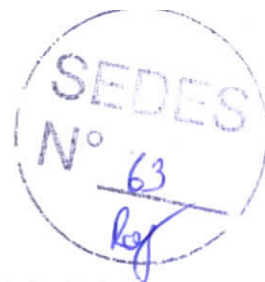
- 14.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

15. DAS CONDIÇÕES PARA LOCAÇÃO

- 15.1. O imóvel deverá estar localizado, preferencialmente, nas imediações dos bairros Juçara, Três Poderes ou Nova Imperatriz, em região de fácil acesso, atendida por transporte público e próxima aos principais serviços públicos, de modo a facilitar o deslocamento dos usuários e garantir maior acessibilidade.
- 15.2. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de ventilação, iluminação natural, saneamento básico, conservação e salubridade.
- 15.3. O imóvel deverá possuir, preferencialmente, recepção, no mínimo 03 (três) salas para atendimentos técnicos e administrativos, espaço para atividades coletivas e oficinas, sanitários, copa, área de circulação e demais ambientes compatíveis com o funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD.
- 15.4. O imóvel deverá permitir adaptações necessárias para adequação às atividades desenvolvidas pelo CRPD, desde que previamente autorizadas pelo locador.



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



- 15.5. Infraestrutura: O imóvel deve contar com infraestrutura básica disponível, incluindo rede elétrica, água potável, esgoto sanitário e internet de alta velocidade, compatível com as necessidades operacionais da Prefeitura.
- 15.6. O valor deverá ser compatível com o mercado, conforme laudo de avaliação.
- 15.7. Segurança: O imóvel deve apresentar condições de segurança adequadas, como sistema de proteção contra incêndio, iluminação adequada nas áreas comuns e sistema de vigilância.
- 15.8. Alterações e adequações: Possibilidade de realizar modificações nas instalações internas com a devida autorização, para atender às necessidades específicas da administração pública.
- 15.9. Prazo de locação: O contrato deve prever período de locação inicial de, no mínimo, 30 (trinta) meses, com possibilidade de prorrogação conforme necessidade da administração.
- 15.10. Documentação: O proprietário do imóvel deve apresentar toda a documentação necessária que comprove a regularidade jurídica do imóvel, incluindo certidão de propriedade e inexistência de ônus.
- 15.11. De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o teto do valor da locação, conforme documento anexado aos autos.
- 15.12. O pagamento será realizado mensalmente, conforme condições estabelecidas no contrato.
- 15.13. O imóvel deverá possuir condições estruturais compatíveis com a instalação e funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD.
- 15.14. Registre-se que o imóvel a ser locado deve atender as especificações necessárias para as instalações, contendo infraestrutura pública necessárias, tais como pavimentação de passeio público, rede de distribuição de água, energia elétrica e telefônica, iluminação pública, rede de coleta de esgoto sanitário, bem como serviço de coleta de lixo urbano;
- 15.15. A localização deverá possuir fácil acesso ao Terminal de Integração e ao transporte coletivo, considerando que parcela significativa dos atendimentos do CRPD refere-se à emissão das Carteiras Municipais de Passe Livre Municipal, Livre Acesso Municipal e CIPTEA Municipal.
- 15.16. O imóvel deve ser localizado dentro do perímetro urbano da Cidade de Imperatriz - MA.
- 15.17. Os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência têm por finalidade assegurar que o imóvel atenda às necessidades operacionais do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD, proporcionando ambiente adequado, acessível, seguro e funcional para o desenvolvimento das atividades administrativas, atendimentos especializados, oficinas, reuniões e demais ações desenvolvidas pela unidade, em observância aos princípios da eficiência, continuidade do serviço público e interesse público.

16. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

- 16.1 A disponibilização do imóvel ocorrerá após a assinatura do Contrato de Locação, mediante a entrega das chaves à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, acompanhada da realização de vistoria inicial para verificação das condições de uso e do atendimento às especificações estabelecidas neste Termo de Referência.



- 16.2. O imóvel deverá ser entregue livre e desembaraçado de pessoas e bens, em perfeitas condições de uso, com as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, apto ao imediato funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD.
- 16.3. O prazo para entrega do imóvel será de até 05 (cinco) dias úteis, contados da assinatura do contrato, salvo se outro prazo for expressamente pactuado entre as partes.
- 16.4. O recebimento do imóvel será formalizado mediante Termo de Vistoria e Recebimento, assinado pelas partes, no qual serão registradas as condições do imóvel no início da locação.

17. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 17.1. São obrigações do LOCATÁRIO:
- 17.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação de sua responsabilidade, nos prazos estabelecidos no contrato;
- 17.3. Utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD, conservando-o de acordo com sua finalidade e natureza;
- 17.4. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para verificação das condições de conservação e funcionamento, registrando em Termo de Vistoria as eventuais inconformidades.
 - 17.4.1. Restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições em que o recebeu, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal.
 - 17.4.2. Comunicar imediatamente ao LOCADOR quaisquer danos, defeitos ou necessidades de reparos cuja responsabilidade lhe seja atribuída.
 - 17.4.3. Permitir a realização de reparos urgentes de responsabilidade do LOCADOR, assegurado o direito previsto no art. 26 da Lei nº 8.245/1991, quando aplicável.
 - 17.4.4. Reparar os danos causados ao imóvel por seus servidores, colaboradores ou terceiros autorizados.
 - 17.4.5. Efetuar o pagamento das despesas de consumo de água, energia elétrica, telefonia, internet e demais encargos que lhe competirem durante a vigência da locação.
 - 17.4.6. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu representante, mediante prévio agendamento.
 - 17.4.7. Designar gestor e fiscal do contrato para acompanhar a execução da locação, na forma da Lei nº 14.133/2021.
 - 17.4.8. Adotar as medidas administrativas cabíveis em caso de descumprimento das obrigações contratuais pelo LOCADOR.

18. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- 18.1. São obrigações do LOCADOR, sem prejuízo das demais previstas na legislação e no contrato:
 - 18.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, apto ao desenvolvimento das atividades do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD, conforme as especificações constantes deste Termo de Referência.



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



- 18.1.2. Permitir a realização das adaptações internas necessárias ao funcionamento do CRPD, desde que previamente autorizadas e sem comprometer a estrutura do imóvel.
- 18.1.3. Garantir que as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias estejam em perfeito funcionamento e em condições adequadas de utilização.
- 18.1.4. Assegurar, durante toda a vigência da locação, o uso pacífico do imóvel.
- 18.1.5. Manter a destinação e as condições estruturais do imóvel durante toda a execução contratual.
- 18.1.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação que comprometam a utilização do imóvel.
- 18.1.7. Participar da vistoria inicial e da vistoria final do imóvel, assinando os respectivos termos.
- 18.1.8. Fornecer recibo ou documento equivalente referente aos valores recebidos, quando solicitado.
- 18.1.9. Arcar com os tributos, especialmente o IPTU, taxas e demais encargos que incidam sobre a propriedade do imóvel, ressalvadas as despesas legalmente atribuídas ao LOCATÁRIO.
- 18.1.10. Manter, durante toda a vigência contratual, as condições que autorizaram a contratação, especialmente quanto à regularidade da propriedade do imóvel e à inexistência de impedimentos para sua locação.
- 18.1.11. Comunicar imediatamente ao LOCATÁRIO qualquer alteração relacionada à propriedade, administração ou situação jurídica do imóvel, apresentando a documentação pertinente.

19. DA RECISÃO E DAS PENALIDADES

- 19.1. O descumprimento, pelo LOCADOR, de qualquer cláusula contratual ou de obrigação prevista na legislação aplicável poderá ensejar a aplicação das sanções administrativas previstas nos arts. 155 a 162 da Lei Federal nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- 19.2. As sanções administrativas poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, na forma da Lei nº 14.133/2021, observada a gravidade da infração e os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.
- 19.3. Da aplicação das sanções administrativas caberá recurso, na forma e no prazo previstos no art. 166 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 19.4. As multas eventualmente aplicadas poderão ser descontadas dos créditos devidos ao LOCADOR ou cobradas pelos meios legalmente admitidos.
- 19.5. A extinção do contrato observará as hipóteses previstas nos arts. 137 a 139 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as demais disposições legais aplicáveis aos contratos administrativos de locação de imóveis.

20. DOS ÍNDICES APLICÁVEIS

- 20.1 O contrato terá por objeto a locação de imóvel, sendo admitido o reajuste do valor do aluguel após o período de 12 (doze) meses, contado da data da proposta ou do orçamento a que esta se referir, mediante aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou, na sua extinção ou impossibilidade de utilização, por outro índice oficial que venha a substituí-lo, observado o disposto na legislação vigente.



- 20.2 Caso a variação do índice adotado resulte em valor incompatível com os preços praticados no mercado imobiliário do Município de Imperatriz/MA para imóveis de características semelhantes, as partes poderão negociar a adequação do valor da locação, mediante justificativa técnica e observância dos princípios da economicidade, da razoabilidade e do interesse público.

21. DOS CRITÉRIOS PARA PAGAMENTO

- 21.1. O pagamento referente à locação do imóvel será realizado mensalmente pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, após o período de utilização do imóvel, mediante apresentação do documento de cobrança correspondente e comprovação da regular execução contratual.
- 21.2. O pagamento será efetuado em favor do LOCADOR, por meio de ordem bancária, em conta corrente indicada pelo proprietário ou representante legal, no prazo estabelecido pela Administração, contado a partir da apresentação da documentação necessária para liquidação da despesa.
- 21.3. Para fins de pagamento, será considerada a disponibilização do imóvel para funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD, conforme as condições estabelecidas no Contrato de Locação e neste Termo de Referência.
- 21.4. O pagamento mensal ficará condicionado ao atesto do gestor ou fiscal do contrato, que deverá verificar se o imóvel permaneceu disponível e em condições adequadas de uso durante o período correspondente.
- 21.5. O LOCADOR deverá apresentar, para fins de pagamento, documento de cobrança contendo a identificação do imóvel, período de referência da locação e valor devido.
- 21.6. Havendo erro ou irregularidade na documentação apresentada pelo LOCADOR, o prazo para pagamento será suspenso até que sejam realizadas as correções necessárias, sem prejuízo da continuidade da locação.
- 21.7. O pagamento será realizado exclusivamente pelo valor mensal contratado, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual.
- 21.8. O reajuste do valor da locação somente poderá ocorrer após o período mínimo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do índice previsto neste Termo de Referência e no contrato.
- 21.9. A Administração poderá realizar descontos proporcionais no pagamento do aluguel quando houver impossibilidade de utilização do imóvel por fato imputável ao LOCADOR, observada a legislação aplicável e assegurado o contraditório quando necessário.
- 21.10. As despesas de responsabilidade do LOCADOR, especialmente aquelas decorrentes da propriedade do imóvel, tais como IPTU e demais encargos incidentes sobre o bem, permanecerão sob sua responsabilidade, salvo disposição contratual diversa.
- 21.11. As despesas referentes ao consumo de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, internet e demais serviços utilizados diretamente pelo CRPD serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, conforme estabelecido no contrato.
- 21.12. O pagamento somente será efetuado após a verificação da regularidade da documentação necessária à liquidação da despesa, nos termos da Lei nº 14.133/2021.



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



- 21.13. Nenhum pagamento será efetuado enquanto houver pendência decorrente de obrigação contratual não cumprida pelo LOCADOR, sem que isso gere direito à atualização monetária ou qualquer indenização.
- 21.14. O pagamento realizado pela Administração não implica aceitação definitiva das condições do imóvel, permanecendo o LOCADOR responsável pela manutenção das obrigações assumidas durante toda a vigência contratual.
- 21.15. Caso ocorra atraso no pagamento por responsabilidade exclusiva da Administração, os valores poderão ser atualizados conforme os critérios estabelecidos na legislação vigente e no contrato.
- 21.16. A liquidação e o pagamento da despesa observarão as normas internas da Prefeitura Municipal de Imperatriz/MA e as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 21.17. O pagamento do aluguel será realizado enquanto perdurar a vigência contratual e desde que o imóvel permaneça disponibilizado para atendimento das finalidades institucionais do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD.

22. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- 22.1. Em atendimento ao disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, foi realizada avaliação prévia do imóvel por profissional técnico competente da Administração Municipal, com a finalidade de aferir a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local.
- 22.2. O Laudo de Avaliação integra os autos do Processo Administrativo nº **02.06.00.96/2026**, constituindo documento indispensável para a comprovação da vantajosidade da contratação e para a justificativa do preço da locação.
- 22.3. O valor mensal da locação a ser contratado deverá observar o montante apurado no Laudo de Avaliação, admitindo-se a contratação por valor igual ou inferior ao estimado, desde que demonstrada sua compatibilidade com o mercado e observados os princípios da economicidade, da eficiência e do interesse público.

Imperatriz - MA, 25 de junho de 2026.

Divina Leide Pereira Brito

DIVINA LEIDE PEREIRA BRITO
Equipe de Planejamento

APROVO E AUTORIZO NA FORMA DA LEI
Imperatriz - MA, 25/06/2026

Déggila Patrícia Barros Silva Pontes

Déggila Patrícia Barros Silva Pontes
Ordenadora de Despesa
Portaria nº. 2519/2025