



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



DESPACHO

Imperatriz/MA, em 10 de março de 2026

Assunto: Elaboração do Termo de Referência e Minuta do Contrato

Encaminha-se o Processo Administrativo nº. 02.06.00.016/2026 - SEDES, para elaboração do Termo de Referência e Minuta do Contrato, em seguida, após aprovação da Ilma. Senhora Maria Caroline Duailibe Barros Gomes, Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, despacha-se o Processo em epigrafe para o Departamento Administrativo e Financeiro – DAF/SEDES da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Imperatriz para providencias cabíveis.

Antonio Vieira da Silva Neto
Diretor Executivo/SEDES
Matricula nº 85.326-8

Antônio Vieira da Silva Neto
Diretor Executivo/SEDES

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. 02.06.00.016/2026 - SEDES)

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a **contratação de locação de imóvel** que atenda às necessidades da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES**, no âmbito da execução das **Políticas Públicas de Assistência Social** do Município de Imperatriz/MA, visando à instalação e funcionamento do **CENTRO POP**.

O Centro POP (Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua) é uma unidade pública estatal da Política de Assistência Social, voltada especificamente ao atendimento de pessoas em situação de rua.

Sua finalidade é ofertar o **Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua**, no âmbito da Proteção Social Especial de Média Complexidade do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

A unidade tem como objetivo assegurar atendimento especializado, promover o acesso a direitos, contribuir para a construção de novos projetos de vida e fortalecer a autonomia, a convivência familiar e comunitária das pessoas em situação de rua.

Entre suas principais ações estão a escuta qualificada, o acompanhamento especializado, a elaboração de planos individuais de atendimento, a orientação para acesso a benefícios e serviços socioassistenciais e a articulação com a rede intersetorial (saúde, trabalho, habitação, educação, justiça, entre outros).

1.2. Definição do Objeto:

1.2.1. Com a finalidade de suprir a demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, propõe-se a celebração de contrato de locação tradicional do imóvel situado na Rua 13 de Maio, nº 917, Bairro Centro, Imperatriz/MA, por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, destinado ao funcionamento do Centro de Referência



Especializado para População em Situação de Rua – Centro POP, em conformidade com as condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

1.3. O objeto desta contratação é caracterizado como serviço contínuo de natureza comum, nos termos do art. 6º, incisos XIII e XV, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que a necessidade de funcionamento do Centro POP possui caráter permanente, sendo essencial para a execução da Política Municipal de Assistência Social no município de Imperatriz/MA. Ademais, as características do objeto podem ser definidas de forma objetiva, por meio de especificações usuais de mercado, conforme estabelecido neste Termo de Referência.

1.4. Parcelamento ou não do objeto da contratação

1.4.1. O objeto pretendido consiste na locação de um único imóvel destinado à instalação do Centro POP, o qual deverá abrigar integralmente as atividades do Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua, no âmbito da Proteção Social Especial de Média Complexidade do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), no município de Imperatriz/MA.

O espaço físico deverá atender aos requisitos de funcionalidade, segurança, acessibilidade, salubridade e adequação às normativas da Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e da Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais, garantindo ambiente digno e apropriado para o desenvolvimento das ações de acolhida, escuta qualificada, atendimento técnico individual e coletivo, guarda de pertences, higiene pessoal, alimentação e articulação com a rede intersetorial.

Considerando a natureza do serviço e a necessidade de unidade física, funcional e operacional, não se vislumbra a possibilidade de parcelamento do objeto, uma vez que a adequada execução do Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua demanda a disponibilização de espaço físico único, contínuo e estruturado, que possibilite o pleno desenvolvimento das ações previstas nas diretrizes do SUAS.

1.5. Prazo do Contrato

1.5.1. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES pretende celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 36 (trinta e seis) meses, prorrogáveis, nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme o interesse da Administração Pública e visando à continuidade da prestação dos serviços socioassistenciais ofertados pelo Centro POP no município de Imperatriz/MA.



1.5.2. O objeto desta contratação é classificado como serviço continuado, considerando que a necessidade de funcionamento do Centro POP é permanente, sendo unidade integrante da rede de Proteção Social Especial de Média Complexidade, destinada ao atendimento e acompanhamento de pessoas em situação de rua.

Ressalta-se que o serviço já vem sendo ofertado de forma contínua no âmbito da Política de Assistência Social, sendo essencial para a garantia de direitos, o acesso a benefícios e serviços, a reconstrução de vínculos familiares e comunitários e a promoção da autonomia das pessoas atendidas.

Diante disso, a vigência plurianual do contrato mostra-se mais vantajosa para a Administração Pública, por assegurar a continuidade dos serviços prestados, a estabilidade das ações socioassistenciais e a efetividade das políticas públicas voltadas à população em situação de rua, conforme preconizado na Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e nas normativas do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

2.1. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES pretende locar imóvel que possua dimensões, estrutura física e localização adequadas para o funcionamento do Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua – Centro POP, conforme especificado no respectivo Estudo Técnico Preliminar, visando assegurar a oferta do Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua no município de Imperatriz/MA.

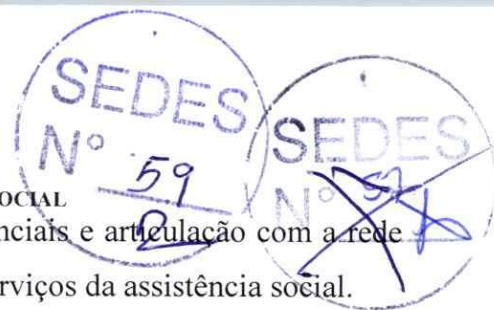
A presente contratação visa contribuir para a garantia de direitos, o acesso a serviços públicos e o fortalecimento da Proteção Social Especial de Média Complexidade, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Política Nacional de Assistência Social (PNAS), pela Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais e pelo Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

2.2. A política de assistência social constitui direito do cidadão que dela necessitar e dever do Estado, devendo assegurar as condições indispensáveis ao seu pleno exercício. Compete ao Poder Público formular e executar políticas voltadas à proteção social, à prevenção de situações de risco pessoal e social e à reconstrução de vínculos familiares e comunitários.

Nesse contexto, o Centro POP é unidade pública estatal integrante da Proteção Social Especial de Média Complexidade, voltada especificamente ao atendimento de pessoas em situação de rua. Sua finalidade é ofertar atendimento especializado, escuta qualificada, acompanhamento individual e



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



coletivo, orientação para acesso a benefícios e serviços socioassistenciais e articulação com a rede intersetorial, garantindo acesso universal, gratuito e igualitário aos serviços da assistência social.

A atuação do Centro POP busca promover a dignidade, a inclusão social, o fortalecimento da autonomia e a construção de novos projetos de vida para as pessoas em situação de rua, conforme os princípios e diretrizes da PNAS e do SUAS.

2.3. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, órgão da administração pública direta do Município de Imperatriz/MA, tem por finalidade planejar, coordenar, executar e avaliar as políticas públicas de assistência social, conforme as diretrizes estabelecidas pela Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS (Lei Federal nº 8.742/1993) e pela Política Nacional de Assistência Social – PNAS.

No âmbito da Proteção Social Especial de Média Complexidade, a SEDES atua por meio de serviços socioassistenciais direcionados a indivíduos e famílias em situação de risco pessoal e social, incluindo o atendimento à população em situação de rua por meio do Centro POP.

Esse serviço visa garantir atendimento humanizado, proteção social, escuta qualificada, fortalecimento de vínculos, acesso a direitos e superação das situações de vulnerabilidade, promovendo a cidadania, a inclusão social e a dignidade humana, em conformidade com os princípios e objetivos do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

2.4. A presente demanda justifica-se pela necessidade de manter ambiente físico adequado para a oferta do Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua no município de Imperatriz/MA, assegurando atendimento humanizado, acolhedor, seguro, acessível e compatível com as normativas do SUAS.

O espaço destinado ao Centro POP deve proporcionar condições adequadas para o desenvolvimento das ações de acolhida, atendimento técnico, guarda de pertences, higiene pessoal, alimentação e atividades de convivência e orientação, contribuindo para a garantia de direitos, a reconstrução de vínculos e a promoção da autonomia das pessoas atendidas, em conformidade com os princípios e diretrizes da Política Nacional de Assistência Social – PNAS e do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

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

3.1. Contratação de serviço de locação de imóvel, com a finalidade de suprir a demanda apresentada, visando à instalação do Centro de Referência Especializado para População em Situação



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



de Rua – Centro POP, destinado ao atendimento de pessoas em situação de rua no município de Imperatriz/MA, em consonância com as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social (PNAS), da Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais e do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

3.2. Considerando os serviços socioassistenciais atualmente desenvolvidos, bem como a estimativa de usuários e servidores que utilizarão o espaço, torna-se necessária a locação de 01 (um) imóvel que possua as seguintes características e/ou disponha de espaço físico passível de adequação, contemplando as estruturas mínimas exigidas para o funcionamento do Centro POP:

- Banheiros em número suficiente, com unidades adaptadas para pessoas com deficiência (PCD);
- Espaço para higiene pessoal dos usuários (chuveiros e lavatórios);
- Cozinha e/ou espaço adequado para preparo, aquecimento e distribuição de alimentação;
- Refeitório ou área apropriada para realização de refeições;
- Sala de convivência para atividades coletivas, socioeducativas e de socialização;
- Sala administrativa para uso da equipe técnica e coordenação do serviço;
- Salas reservadas para atendimento individual e escuta qualificada, com garantia de sigilo e privacidade;
- Espaço para guarda de pertences dos usuários;
- Lavanderia ou área de serviço com ponto de água e energia elétrica;
- Depósito para armazenamento de materiais de higiene, limpeza e demais insumos;
- Acessibilidade plena para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com a Lei nº 10.098/2000, o Decreto nº 5.296/2004 e a NBR 9050/2020;
- Condições adequadas de segurança, ventilação, iluminação natural e conforto térmico, garantindo ambiente salubre, acolhedor e digno para os usuários e a equipe de trabalho.

Item	Descrição Resumida	Prazo de Vigência
01	Locação de Imóvel	36 meses

3.3. É necessário que o imóvel esteja localizado, preferencialmente, no bairro Centro ou em bairros adjacentes, na cidade de Imperatriz/MA, em via de fácil acesso e com disponibilidade de transporte coletivo para diversos pontos da cidade, considerando as necessidades de deslocamento



dos usuários e da equipe técnica, bem como a proximidade com a rede socioassistencial e demais políticas públicas (saúde, trabalho, habitação, justiça e cidadania).

Adicionalmente, o imóvel deve estar afastado de potenciais fontes de risco, tais como:

- Subestações ou usinas de energia elétrica;
- Depósitos de produtos inflamáveis, tóxicos ou perigosos;
- Áreas industriais ou de intensa circulação de veículos pesados;
- Regiões suscetíveis a alagamentos, deslizamentos ou outros desastres ambientais;
- outras condições que possam comprometer a segurança, o bem-estar e a integridade física dos usuários e servidores.

A localização deve favorecer a acessibilidade, a segurança, a integração com os equipamentos da rede socioassistencial e a promoção de ambiente digno, acolhedor e protetivo, conforme preconizado pelo SUAS.

3.4. O imóvel deverá estar livre e desembaraçado, apto para imediata ocupação, visando assegurar a continuidade da oferta do Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua sem prejuízo à população atendida.

3.5. É desejável que o imóvel seja constituído por materiais duráveis, que ofereçam adequado isolamento térmico e proteção contra umidade. Alvenaria (pedra, tijolo e concreto) é recomendada, não sendo aconselhável estrutura predominantemente em madeira.

3.6. O imóvel deverá possuir saídas de emergência em conformidade com a NBR 9077 (Saídas de Emergência em Edifícios) e demais normativas de segurança aplicáveis.

3.7. Deverá dispor de espaço suficiente para acomodação integral dos mobiliários e equipamentos existentes na atual unidade do Centro POP, garantindo adequada organização dos ambientes necessários ao desenvolvimento das atividades socioassistenciais e a acomodação confortável e segura dos usuários e da equipe técnica.

3.8. O imóvel destinado ao funcionamento do Centro POP deverá estar em conformidade com as normas de segurança e prevenção contra incêndio vigentes, assegurando a integridade física dos usuários, da equipe técnica e das instalações, em atendimento à legislação municipal, estadual e federal aplicável, bem como às exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos competentes.

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 correspondem aos objetivos a serem alcançados com a contratação, bem como aos principais problemas que necessitam de solução, especialmente quanto à garantia da continuidade da oferta do Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua.

4.2.2. A solução deve assegurar a continuidade das estratégias e políticas públicas de assistência social vigentes no Município de Imperatriz/MA, garantindo a efetividade das ações desenvolvidas pelo Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua – Centro POP, em consonância com as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social (PNAS), da Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais e do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

4.2.3. É necessário que o imóvel esteja livre e desembaraçado, apto à ocupação imediata, a fim de evitar descontinuidade na prestação dos serviços.

4.2.4. Manter, de forma eficaz e ininterrupta, as práticas socioassistenciais realizadas pela equipe técnica do Centro POP, voltadas ao atendimento da população em situação de rua no município de Imperatriz/MA, prevenindo a interrupção dos serviços e garantindo o atendimento às demandas espontâneas, com foco na proteção social especial de média complexidade.

4.2.5. O imóvel deverá estar situado, preferencialmente, no bairro Centro ou em bairros adjacentes, na cidade de Imperatriz/MA, localizado em via de fácil acesso e com disponibilidade de transporte coletivo, considerando as necessidades de deslocamento dos usuários e da equipe técnica.

Além disso, deverá estar afastado de potenciais fontes de risco, tais como usinas de energia, depósitos de produtos inflamáveis, áreas de tráfego intenso de veículos pesados e locais suscetíveis a inundações ou outros desastres ambientais, garantindo segurança, acessibilidade e continuidade dos serviços socioassistenciais.

4.2.6. Atualmente, o Centro POP encontra-se instalado em imóvel locado no município de Imperatriz/MA. A solução proposta deve assegurar a continuidade da prestação dos serviços socioassistenciais, evitando qualquer interrupção nas atividades desenvolvidas e garantindo atendimento ininterrupto à população em situação de rua.



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



4.2.7. Considerando os serviços atualmente desempenhados, a estimativa de usuários atendidos diariamente e a quantidade de servidores que atuam na unidade, torna-se necessário que o imóvel possua espaço físico suficiente para comportar:

- Equipe técnica e administrativa;
- Salas de atendimento individual com garantia de sigilo;
- Espaço para atividades coletivas;
- Área para higiene pessoal (banheiros e chuveiros);
- Espaço para guarda de pertences;
- Área para alimentação;
- Depósito e áreas de apoio.



O ambiente deve proporcionar condições adequadas de segurança, ventilação, conforto térmico e salubridade, garantindo acolhimento digno aos usuários.

4.2.8. O imóvel deverá estar em conformidade com as normas de segurança e prevenção contra incêndios vigentes, assegurando a integridade física dos usuários, servidores e visitantes.

4.2.10. Subcontratação

4.2.10.1.

Considerando a natureza do objeto – locação de imóvel específico –, não se vislumbra possibilidade ou vantagem para a Administração Pública na subcontratação.

4.2.11. Garantia da Contratação

4.2.11.1.

Considerando que o objeto consiste na locação de imóvel para instalação do Centro POP, entende-se dispensável a exigência de garantia contratual prevista no art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que a posse regular do imóvel atenderá plenamente à finalidade da contratação.

4.2.12. Vistoria

4.2.12.1.

Deverá ser realizada vistoria técnica prévia no imóvel, a fim de verificar as condições estruturais, de acessibilidade, segurança, salubridade e adequação às normativas do SUAS, garantindo que o espaço atenda às necessidades do funcionamento do Centro POP.

4.3. Requisitos Legais da Solução

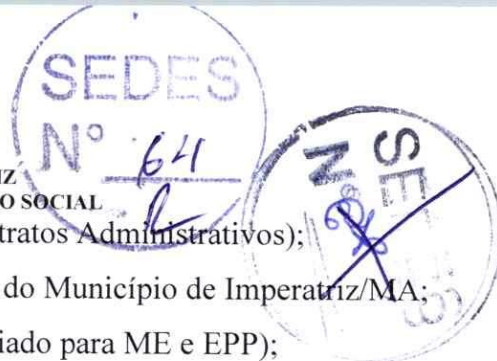
4.3.1.

A solução adotada deverá observar e respeitar as seguintes normativas:

- **4.3.2.** Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato);



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



- **4.3.3.** Lei Federal nº 14.133/2021 (Lei de 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 (tratamento diferenciado para ME e EPP);
- **4.3.6.** Normas técnicas de acessibilidade e segurança aplicáveis às edificações públicas, inclusive NBR 9050 e demais legislações vigentes no Estado do Maranhão;
- **4.3.7.** Diretrizes da Política Nacional de Assistência Social (PNAS), da Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais e do SUAS, especificamente quanto ao Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua;
- **4.3.8.** NBR 9077 (Saídas de Emergência em Edificações), e demais normas de segurança aplicáveis.

4.4. Requisitos Gerais da Solução

4.4.1.

Constituem requisitos mínimos a serem observados:

- **4.4.2.** Aderência integral ao instrumento convocatório e às legislações federal, estadual e municipal aplicáveis;
- **4.4.3.** Observância das normas relativas ao combate ao trabalho infantil ilegal e ao trabalho análogo ao escravo;
- **4.4.4.** Adoção de requisitos que não restrinjam indevidamente a competitividade, preservando o interesse público;
- **4.4.5.** Garantia da observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, isonomia, probidade administrativa, julgamento objetivo e vinculação ao instrumento convocatório.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. O imóvel pretendido deverá atender integralmente às especificações estabelecidas neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar, viabilizando a instalação e o pleno funcionamento do Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua – Centro POP, destinado à oferta do Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua no município de Imperatriz/MA, no âmbito da Proteção Social Especial de Média Complexidade do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

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 à sua habilitação jurídica e regularidade fiscal, bem como os documentos



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



comprobatórios da propriedade e regularidade do imóvel, estando apto à celebração do Contrato de Locação destinado ao funcionamento do Centro POP.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O imóvel pretendido foi selecionado por ser, no momento, o único identificado capaz de atender integralmente às especificações do objeto deste Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar, garantindo o pleno funcionamento do Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua – Centro POP.

6.2. Identificado apenas um imóvel em condições de atender às necessidades do Centro POP, de acordo com as condições e exigências especificadas neste instrumento, a Administração poderá optar pela celebração do contrato de locação por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

6.3. O Laudo de Avaliação do imóvel situado à Rua 13 de maio, 917, Centro, Imperatriz/MA, emitido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos – SINFRA, e juntado aos autos do Processo Administrativo nº 02.06.00.016/2026 – SEDES, definiu como valor de mercado para locação do referido imóvel o montante mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), valor considerado adequado para a instalação e funcionamento do Centro POP.

6.4. Ressalta-se que o locador manifestou expressamente concordância com o valor mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) conforme 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.

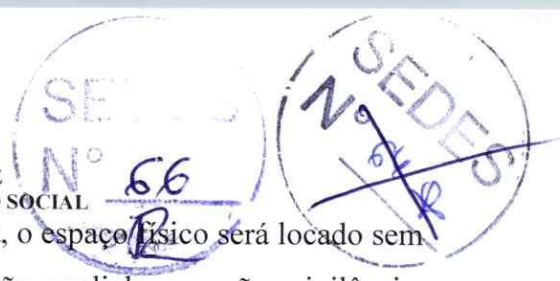
6.5. Desta forma, a locação do imóvel situado à Rua 13 de maio, 917, centro, Imperatriz/MA, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, visando à instalação e manutenção do funcionamento do Centro POP, configura-se como a solução que melhor atende à demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, mostrando-se tecnicamente adequada e economicamente viável, no curto e médio prazo.

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 pelo Centro POP, garantindo atendimento ininterrupto à população em situação de rua atendida pelo município de Imperatriz/MA.

7. REGIME DE EXECUÇÃO DO CONTRATO



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



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 do Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua – Centro POP, no imóvel que se pretende locar, situado à Rua 13 de maio, 917, centro, Imperatriz/MA.

7.4. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SEDES) pretende tomar posse do imóvel imediatamente após a contratação, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente adequado, atendendo a todos os requisitos especificados neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar, bem como aqueles exigidos pela legislação específica, para o pleno funcionamento do Centro POP, garantindo um espaço seguro, acessível e adequado às atividades socioassistenciais voltadas às pessoas em situação de rua.

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 obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do



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	Preço mês	Preço Total
1			R\$ 7.000,00	R\$ 252.000,00



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



	Locação de imóvel	Laudo de Avaliação do Imóvel onde está instalado o CENRO POP		
--	----------------------	--	--	--

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. 02.06.00.016/2026 - SEDES, que analisou o imóvel onde está instalado o CENTRO POP.

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.

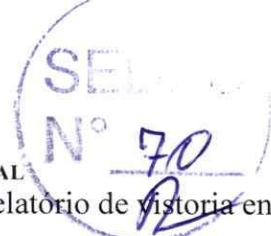
10.1.5. Para fins de recebimento provisório, ao término de cada período de faturamento, o fiscal técnico do contrato deverá apurar os resultados da avaliação da execução da locação do imóvel, registrando-os em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

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.



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



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.

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;

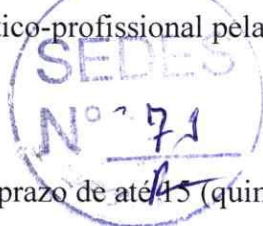
10.1.14. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

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.



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



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

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 Centro POP.

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: JOAO RIBEIRO NOGUEIRA, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 024.512.042-49.

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 do CENTRO POP; 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 jurídica para atender à necessidade de funcionamento do CENTRO POP, localizado na Rua 13 de maio, 917, Centro – Imperatriz/MA.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social não dispõe de imóvel próprio adequado para o desenvolvimento das atividades do CENTRO POP no referido bairro, o que torna necessária a locação de espaço físico que atenda às condições estruturais e de acessibilidade exigidas para a oferta dos serviços socioassistenciais.

A locação do imóvel se apresenta como a solução mais viável e eficiente, garantindo um ambiente seguro, acessível e adequado para a realização das atividades de acolhimento, proteção e cuidado integral destinadas ao atendimento de pessoas em situação de rua, conforme as diretrizes da



Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), no âmbito do Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua – Centro POP.

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

Diante da indisponibilidade de imóvel próprio com as características adequadas ao pleno funcionamento do serviço, torna-se necessária a locação de um espaço que atenda aos requisitos técnicos, estruturais e operacionais demandados pela unidade voltada ao atendimento da população em situação de rua.

O imóvel a ser locado possui estrutura ampla, segura e funcional, proporcionando condições adequadas para a realização das atividades socioassistenciais desenvolvidas pelo Centro POP, assegurando a qualidade no atendimento aos usuários e o cumprimento das diretrizes da Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

O imóvel identificado, localizado na Rua 13 de maio, 917 – Bairro Centro, Imperatriz/MA, apresenta estrutura ampla, funcional e adequada, capaz de atender integralmente às necessidades operacionais e institucionais do Centro POP.

A locação do referido espaço proporcionará condições físicas favoráveis ao desenvolvimento das atividades socioassistenciais, assegurando um ambiente seguro, acessível e humanizado, tanto para a equipe técnica multiprofissional quanto para os usuários atendidos.

Ademais, a presente medida contribui diretamente para a continuidade e qualificação das políticas públicas de assistência social no município, promovendo a efetividade das ações de proteção, acolhimento e inclusão social da população em situação de rua, em consonância com os princípios e diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS e da Política Nacional de Assistência Social – PNAS.



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



Imperatriz/MA, 10 de março de 2026



TIAGO FERREIRA MACIEL
COORDENADOR DE MANUTENÇÃO
MATRÍCULA Nº 85.334-4





DIVINA LEIDE PEREIRA BRITO
CHEFE DE GABINETE
MATRÍCULA Nº 85.334-4