SEDES Nº 87

DESPACHO PARA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

SEDES Nº 53

Ao Senhor
Leandro Gomes da Silva
Assessor Técnico de Planejamento

Em resposta a vossa solicitação para Locação de imóvel destinado a instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, objeto do Processo Administrativo nº 02.06.00.54/2026, informo que foram realizadas Estudo Técnico Preliminar e Levantamento de Preços de Mercado, conforme documentos em anexo.

Fica autorizado a elaboração do Termo de Referência, em conformidade com o que determina o inciso XXIII, artigo 6º da Lei 14.133/2021, conforme quantitativos solicitados e preços estimados, nos termos da tabela abaixo:

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
Item	**Descrição**	**Unidade**	**Quant.**	**R$ Unit.**	**R$ Total**
01	**Locação de Imóvel para as dependências no** Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS	**Und**	**1**	**R$ 6.000,00**	**R$ 192.000,00**
Valor Total					**R$ 192.000,00**

Uma vez elaborado o Termo de Referência, que subsidiará a realização do processo de contratação, devolva-se os autos do presente processo para análise, e se for o caso, aprovação e autorização para processamento.

Antonio Vieira da Silva Neto
Diretor Executivo/SEDES
Matrícula nº 85 326-9

Imperatriz - MA, 29 de maio de 2026.

Atenciosamente,

Antonio Vieira da Silva Neto
Diretor Executivo/SEDES
Matrícula nº 85 326-9

SEDES

SEDES Nº 54

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. 02.06.00.54/2026 - 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 de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS**, o CREAS é um Serviço de unidade pública da política de Assistência Social onde são atendidas famílias e pessoas que estão em situação de risco social ou tiveram seus direitos violados, a unidade deve, obrigatoriamente, ofertar o Serviço de Proteção e Atendimento Especializado a Famílias e Indivíduos (PAEFI), podendo ofertar outros serviços, como Abordagem Social e Serviço para Pessoas com Deficiência, Idosas e suas famílias. É unidade de oferta ainda do serviço de Medidas Socioeducativas em Meio Aberto

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 Rui Barbosa, SN, Três Poderes, Imperatriz-MA por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, 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 de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS possui caráter permanente, sendo essencial para a execução das políticas públicas de assistência social no município de Imperatriz/MA. Ademais, as características do objeto podem ser definidas de forma

SEDES
Nº 55 180

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 de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, o qual deverá abrigar integralmente as atividades socioassistenciais voltadas as famílias e pessoas que estão em situação de risco social, no município de Imperatriz/MA. O espaço físico deverá atender aos requisitos de funcionalidade, segurança, acessibilidade e adequação às normas da proteção social especial de média complexidade, garantindo um ambiente digno e apropriado para o desenvolvimento das ações previstas na Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e nas normativas do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

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 prestação adequada do serviço demanda a disponibilização de espaço físico único, contínuo e estruturado, que possibilite o pleno desenvolvimento das ações de acolhimento, atendimento técnico, alimentação, convivência e cuidado, em conformidade com as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (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 32 (trinta e dois) 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 de acolhimento institucional desenvolvidos no âmbito do atendidas famílias e pessoas que estão em situação de risco social, no município de Imperatriz/MA.

1.5.2. O serviço objeto desta contratação é classificado como serviço continuado, tendo em vista que é permanente a necessidade de funcionamento nos atendimentos as famílias e pessoas que estão em situação de risco social, unidade integrante da rede de proteção social especial de alta complexidade, destinada ao acolhimento provisório de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade social no município de Imperatriz/MA.

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, a proteção social e o cuidado de indivíduos e famílias que se encontram em situação de risco pessoal e social.

SEDES
Nº 56

Diante disso, a vigência plurianual do contrato se mostra mais vantajosa para a Administração Pública, por assegurar a continuidade dos serviços prestados, a estabilidade das ações socioassistenciais e a efetividade das políticas públicas de acolhimento institucional, 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 um imóvel que possua dimensões, estrutura e localização adequadas para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, conforme especificado no respectivo Estudo Técnico Preliminar, visando assegurar a oferta de serviços socioassistenciais de atendimento as famílias em situação de risco social no município de Imperatriz/MA.

A presente contratação visa contribuir para a garantia de direitos, a proteção integral dos indivíduos acolhidos e o fortalecimento da proteção social especial de alta complexidade, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e pelo Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

2.2. A política de assistência social é um direito fundamental do cidadão que dela necessita e dever do Estado, que deve assegurar as condições indispensáveis ao seu pleno exercício. Compete ao Estado a formulação e execução de políticas públicas voltadas à proteção social, à prevenção de situações de risco pessoal e social, bem como ao fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários.

Nesse contexto, o Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS constitui um serviço essencial da proteção social especial de alta complexidade, voltado ao acolhimento provisório de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade, garantindo acesso universal, gratuito e igualitário aos serviços socioassistenciais. Sua finalidade é garantir proteção integral das crianças e adolescentes, promover o bem-estar, a dignidade, a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida dos indivíduos acolhidos, conforme os princípios e diretrizes da Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e do Sistema Único de Assistência Social (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

SEDES Nº 57 J30

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 as famílias em situação de risco social, por meio de unidades como o Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.

Esse serviço visa garantir atendimento humanizado, proteção integral, escuta qualificada, fortalecimento de vínculos, acesso a direitos e superação das situações de violação, 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 se justifica pela necessidade de manter um ambiente físico adequado para a oferta de serviços socioassistenciais de atendimento as famílias em situação de risco social no município de Imperatriz/MA, assegurando um atendimento humanizado, acolhedor, seguro e acessível.

O espaço destinado ao Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, deve proporcionar condições para o desenvolvimento de ações de proteção social especial de alta complexidade, contribuindo para a garantia de direitos, o fortalecimento de vínculos familiares e comunitários e a prevenção de situações de risco pessoal e social, 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 do serviço de locação de imóvel, com a finalidade de suprir a demanda apresentada, visando à instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, destinado ao atendimento as famílias em situação de risco social no município de Imperatriz/MA, em consonância com as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

3.2. Considerando os serviços socioassistenciais de atendimento atualmente desenvolvidos, bem como a quantidade estimada de servidores e famílias atendidas que utilizarão o espaço, torna-se necessária a locação de 01 (um) imóvel que possua as seguintes características e/ou disponha de

SEDES Nº 58 230

espaço físico passível de adequação, contemplando as estruturas mínimas exigidas para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, tais como:

- Banheiros em número suficiente, com unidades adaptadas para pessoas com deficiência (PCD);
- Refeitório e cozinha equipada ou com estrutura passível de adaptação para preparo de refeições diárias;
- Sala de convivência para atividades grupais, recreativas, culturais e de socialização;
- Sala administrativa para uso da equipe técnica e coordenação do serviço;
- Sala de atendimento individual e escuta qualificada, com garantia de sigilo e privacidade;
- Lavanderia ou área de serviço com ponto de água e energia elétrica;
- Depósito para armazenamento de materiais de higiene, limpeza e insumos diversos;
- 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 um ambiente salubre, acolhedor e digno para os usuários e a equipe de trabalho.

Item	Descrição Resumida	Prazo de Vigência
01	Locação de Imóvel	32 meses

3.3 É necessário que o imóvel esteja localizado no bairro Centro ou em bairros adjacentes, na cidade de Imperatriz/MA, em via de fácil acesso, com disponibilidade de transporte coletivo para diversos pontos da cidade, considerando as necessidades de deslocamento de servidores, familiares e da rede de apoio às crianças e adolescentes acolhidas no Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.

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 grande circulação de veículos pesados;
- Regiões suscetíveis a **alagamentos, deslizamentos** ou outros desastres ambientais;

SEDES
Nº 59 130

- Outras condições que possam **comprometer a segurança, o bem-estar e a integridade física e emocional dos usuários acolhidos, dos servidores e da comunidade atendida**.

A localização deve favorecer a **segurança, acessibilidade, integração com os equipamentos da rede socioassistencial** e a promoção de um ambiente **digno, acolhedor e protetivo**, conforme preconizado pelo **Sistema Único de Assistência Social (SUAS)**.

3.4. É necessário que o imóvel de destino esteja livre e desembaraçado, visando os desdobramentos necessários, para que a sua ocupação ocorra o mais breve possível.

3.5. É desejável que o imóvel seja constituído por materiais duráveis e que ofereçam isolamento térmico e contra umidade. Pedra, tijolo, cerâmica e aço são escolhas adequadas, enquanto a madeira não é recomendada.

3.6. O imóvel deve possuir saída de emergência em conformidade com a NBR 9077/93 – saídas de emergência em edifícios.

3.7. Deverá possuir espaço suficiente para o aproveitamento integral dos mobiliários e equipamentos existentes na atual unidade do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, garantindo a adequada disposição dos ambientes necessários ao desenvolvimento das atividades socioassistenciais, bem como a acomodação confortável e segura dos usuários e da equipe técnica.

3.8. Deverá garantir que o imóvel destinado ao funcionamento do **Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS,** esteja em conformidade com as normas de segurança e prevenção contra incêndios vigentes, assegurando a integridade física dos usuários, da equipe técnica e das instalações, em atendimento às legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis, bem como às orientações 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 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 das ações desenvolvidas pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, em

SEDES
Nº 60

consonância com as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

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.

4.2.4. Manter, de forma eficaz, as práticas socioassistenciais realizadas pelas equipes do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, voltadas ao atendimento de famílias em situação de risco social no município de Imperatriz/MA, prevenindo a interrupção dos serviços, garantindo o atendimento às demandas espontâneas e às necessidades desse público, promovendo a proteção social especial de média complexidade.

4.2.5. É necessário que o imóvel esteja situado no bairro Centro ou em bairros adjacentes, na cidade de Imperatriz/MA, localizado em via de fácil acesso, com disponibilidade de transporte coletivo para diversos pontos da cidade, considerando as necessidades de deslocamento dos usuários atendidos pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.

Além disso, o imóvel deve estar afastado de potenciais riscos, tais como usinas de energia, refinarias, aeroportos, áreas com tráfego intenso e locais suscetíveis a inundações, de forma a garantir a segurança, acessibilidade e a continuidade dos serviços socioassistenciais prestados pelo abrigo.

4.2.6. Atualmente, o Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS encontra-se instalado em imóvel locado situado à Rua Rui Barbosa, SN, Três Poderes, Imperatriz/MA. A solução ora proposta deve assegurar a continuidade da prestação dos serviços socioassistenciais oferecidos, evitando qualquer possibilidade de interrupção nas atividades desenvolvidas, garantindo o atendimento ininterrupto à população em situação de risco social atendida pelo CREAS.

4.2.7. Considerando os serviços socioassistenciais atualmente desempenhados, a população estimada de servidores e usuários que frequentam e frequentarão o imóvel, bem como o Laudo de Vistoria do imóvel onde se encontra instalada a unidade atual do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, torna-se necessário que o imóvel possua características e espaço físico suficientes para comportar os profissionais técnicos e administrativos envolvidos nas atividades da unidade, além dos equipamentos e mobiliários existentes, imprescindíveis para o adequado funcionamento do abrigo.

O espaço deve ainda proporcionar condições adequadas para acolher confortavelmente as pessoas atendidas, priorizando a qualidade ambiental, a segurança e o bem-estar dos usuários.

SEDES Nº 61 252

4.2.8. Garantir que o imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS esteja em conformidade com as normas de segurança e prevenção contra incêndios vigentes, assegurando a proteção integral dos usuários, servidores e visitantes.

4.2.10. Subcontratação

4.2.10.1. Tendo em vista o problema a ser solucionado, apresentado neste estudo, não se vislumbra solução que seja vantajosa para a Administração Pública e que permita a subcontratação no âmbito do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.

4.2.11. Garantia da Contratação

4.2.11.1. Pretendendo a Administração encontrar imóvel para obtenção da posse, com o objetivo de atender à problemática a ser sanada pela solução apontada neste estudo, entende-se dispensável a exigência de garantia contratual prevista no art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que a posse do imóvel, por si só, constituirá a realização do objeto, visando à instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.

4.2.12. Vistoria

4.2.12.1. Pretendendo a Administração encontrar um imóvel para obtenção da posse, com o objetivo de atender à problemática que deve ser sanada pela solução apontada neste estudo, entende-se dispensável a garantia contratual prevista no art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que a posse do imóvel, por si só, constituirá a realização do objeto, visando à instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.

4.3. Requisitos Legais da Solução

4.3.1. A solução adotada neste documento deve se orientar e respeitar as seguintes normatizações:

4.3.2. Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 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 trata das 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 a ser dispensado às microempresas e empresas de pequeno porte, atualizada;

SEDES
Nº 62 13A

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 manuais da Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), para garantia das condições adequadas de funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos;

4.3.8. NBR 9077/93 – Saídas de emergência em edificações, para garantir a segurança dos usuários e trabalhadores do serviço;

4.4. Requisitos Gerais da Solução

4.4.1. Também são requisitos relevantes a serem exigidos do contratado, no mínimo, os abaixo relacionados:

4.4.2. Aderência aos termos do instrumento convocatório da contratação e às legislações federal, estadual, municipal do Município de Imperatriz/MA, bem como às normatizações relacionadas vigentes;

4.4.3. Combate ao trabalho infantil ilegal, ao trabalho escravo e análogo a escravo, em conformidade com a legislação vigente;

4.4.4. Adoção de requisitos que não limitem a competição e que assegurem a autonomia da Unidade Requisitante, evitando dependência exclusiva da Contratada;

4.4.5. Garantia da prevalência dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, isonomia, publicidade, probidade administrativa, julgamento objetivo e vinculação ao instrumento convocatório em todo o processo licitatório.

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 de Assistência Social - CREAS, destinado ao acolhimento provisório e à oferta de serviços socioassistenciais a crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade social no município de Imperatriz/MA.

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

SEDES Nº 63 13RA

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. Identificado apenas um imóvel em condições de atender às necessidades do **Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS**, de acordo com as condições e exigências especificadas neste instrumento, a Administração poderá optar pela celebração do contrato de locação mediante o dispositivo 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 Rui Barbosa,SN, Três Poderes, Imperatriz/MA, emitido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos – SINFRA, e juntado aos autos do Processo Administrativo nº 02.06.00. 54/2026 – SEDES, definiu como valor de mercado para locação do referido imóvel o montante mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), valor este considerado adequado para a instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

6.4. Ressalta-se que o Locador manifestou expressamente concordância com o valor mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos 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 à Rua Rui Barbosa, SN, Três Poderes, Imperatriz-MA, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, visando à manutenção do funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, configura-se como a solução que melhor atende à demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, mostrando-se, portanto, 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 de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

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,

SEDES
Nº 64

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 de Assistência Social – CREAS, no imóvel que se pretende locar, situado à Rua Rui Barbosa, SN, Três Poderes, 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 com 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 de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

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 plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

SEDES
Nº 65

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 contato, 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

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

SEDES
Nº 66

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	Locação de imóvel	Laudo de Avaliação do Imóvel onde está instalado o Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.	13 de abril de 2026 **PRAZO** 32 meses	R$ 6.000,00	R$ 192.000,00

SEDES
Nº 67

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. 02.06.00.54/2026 - SEDES, que analisou o imóvel onde está instalado o CREAS

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇAO 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.

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.

SEDES
Nº 68

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

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

SEDES
Nº 69

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 14.133/2021como antecedente necessário à contratação por inexigibilidade de licitação.

I – **Objeto:** Locação de Imóvel para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.

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 BATISTA ALVES OLIVEIRA

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 de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS; 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 de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, localizado na Rua Rui Barbosa, SN, Três Poderes, Imperatriz-MA.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social não dispõe de imóvel próprio adequado para o desenvolvimento das atividades do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS. 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 provisório, proteção e cuidado integral, destinadas ao atendimento de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade social, 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 de Assistência Social - CREAS.

SEDES
Nº 30

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 de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.

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 de acolhimento institucional.

O imóvel a ser locado possui estrutura ampla, segura e funcional, proporcionando condições adequadas para a realização das atividades socioassistenciais desenvolvidas pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, 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 Rui Barbosa, SN, Três Poderes, Imperatriz-MA, apresenta estrutura ampla, funcional e adequada, capaz de atender integralmente às necessidades operacionais e institucionais do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.

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 acolhidos.

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 acolhimento institucional, em consonância com os princípios e diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS e da Política Nacional de Assistência Social – PNAS.

Imperatriz/MA, 29 de maio de 2026

Aretuza Lopes da Silva Paz.

ARETUZA LOPES DA SILVA PAZ
MATRÍCULA 85392-2