SEDES Nº 175

TERMO DE REFERÊNCIA

(Inexigibilidade – Locação 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**, destinado à oferta dos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade, voltados ao atendimento especializado de famílias e indivíduos em situação de risco pessoal e social no Município de Imperatriz/MA.

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 do imóvel situado na Rua Rui Barbosa, SN, Três Poderes, 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 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, nos termos do art. 6º, inciso 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 à execução da Política de Assistência Social no Município de Imperatriz/MA. A locação do imóvel constitui meio necessário para assegurar a continuidade da prestação dos serviços públicos desenvolvidos pela unidade.

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 e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, o qual deverá

SEDES Nº 176

comportar integralmente as atividades administrativas e os atendimentos especializados desenvolvidos pela unidade, voltados às famílias e indivíduos em situação de risco pessoal e 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 ambiente adequado ao desenvolvimento das ações previstas na Política Nacional de Assistência Social – PNAS e nas normativas do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

Considerando a natureza da contratação e a necessidade de unidade física, funcional e operacional, não se vislumbra a possibilidade de parcelamento do objeto, uma vez que a adequada execução dos serviços exige a disponibilização de um único imóvel, com estrutura compatível para o desenvolvimento das atividades administrativas, dos atendimentos técnicos, individuais e coletivos, reuniões, orientações, acompanhamento especializado e demais ações executadas pelo CREAS, 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, prorrogável nos termos dos Arts. 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme o interesse da Administração Pública, visando assegurar a continuidade da prestação dos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade desenvolvidos pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

1.5.2. O objeto desta contratação é classificado como serviço continuado, tendo em vista que a necessidade de funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS é permanente, sendo a unidade responsável pela oferta de serviços especializados da Proteção Social Especial de Média Complexidade, destinados ao atendimento de famílias e indivíduos com direitos violados ou em situação de risco pessoal e social, conforme as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social – PNAS e do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

Ressalta-se que os serviços desenvolvidos pelo CREAS já vêm sendo ofertados de forma contínua no âmbito da política municipal de assistência social, constituindo atividade essencial para a garantia de direitos, o fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários e a proteção social especializada dos usuários.

Diante disso, a vigência plurianual do contrato mostra-se mais vantajosa para a Administração Pública, por assegurar a continuidade da prestação dos serviços, a estabilidade das ações

SEDES Nº 177

socioassistenciais e a adequada execução das políticas públicas de assistência social, em conformidade com a Política Nacional de Assistência Social – PNAS, a Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS e as 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 destinados ao atendimento especializado de famílias e indivíduos em situação de risco pessoal e social no Município de Imperatriz/MA.

A presente contratação visa contribuir para a garantia de direitos, o fortalecimento da Proteção Social Especial de Média Complexidade e a continuidade da prestação dos serviços socioassistenciais, 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 unidade pública estatal responsável pela oferta de serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade, voltada ao atendimento especializado de famílias e indivíduos com direitos violados ou ameaçados, garantindo acesso universal, gratuito e igualitário aos serviços socioassistenciais. Sua finalidade é ofertar acompanhamento técnico especializado, fortalecer vínculos familiares e comunitários, promover o acesso a direitos e contribuir para a superação das situações de violação de direitos, em conformidade com 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 Orgânica da Assistência Social – LOAS (Lei Federal nº 8.742/1993) e pela Política Nacional de Assistência Social – PNAS.

SEDES
Nº 178

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 especializado prestado pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

Esse serviço visa garantir atendimento humanizado, escuta qualificada, acompanhamento especializado, 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.

A escolha da solução de locação decorre da constatação de que o imóvel selecionado reúne características de localização e instalações compatíveis com as necessidades do CREAS, atendendo ao disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, quanto à inviabilidade de competição para a locação de imóvel cujas características tornem necessária sua escolha.

2.4. A presente demanda se justifica pela necessidade de manter um ambiente físico adequado para a oferta de serviços socioassistenciais prestados pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, assegurando atendimento humanizado, acolhedor, seguro e acessível.

O espaço destinado ao Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS deve proporcionar condições para o desenvolvimento das ações da Proteção Social Especial de Média Complexidade, contribuindo para a garantia de direitos, o fortalecimento de vínculos familiares e comunitários, o acompanhamento especializado de famílias e indivíduos em situação de risco pessoal e social e o enfrentamento das situações de violação de direitos, 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

SEDES Nº 179

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 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 180

- 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 181

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 Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

4.2.6. Atualmente, o Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS encontra-se instalado em imóvel locado situado à Rua Rui Barbosa, s/n, Três Poderes, Imperatriz/MA. A solução ora proposta deve assegurar a continuidade da prestação dos serviços socioassistenciais oferecidos, evitando qualquer possibilidade de interrupção das atividades desenvolvidas e garantindo o atendimento ininterrupto à população usuária dos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade.

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 CREAS.

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 182

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 **dos usuários, servidores e visitantes**, observadas as exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Maranhão e demais normas aplicáveis.

4.2.10. Subcontratação

4.2.10.1. Tendo em vista a natureza do objeto, **não será admitida a subcontratação**, por se tratar de contratação destinada à locação de imóvel específico para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

4.2.11. Garantia da Contratação

4.2.11.1. Nos termos do art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração dispensa a exigência de garantia contratual, considerando a natureza do objeto, consistente na locação de imóvel, não se verificando risco contratual que justifique sua exigência.

4.2.12. Vistoria

4.2.12.1. O imóvel foi previamente vistoriado pela unidade demandante, que atestou sua compatibilidade com as necessidades do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, inexistindo necessidade de adaptações estruturais para o início de sua utilização.

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. Garantia da prevalência dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, planejamento, economicidade, interesse público e demais princípios previstos no **art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021**, em todas as fases da contratação.

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

SEDES
Nº 183

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 Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

4.3.8. Normas técnicas e legislação vigente relacionadas à segurança contra incêndio e pânico, observadas as exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Maranhão.

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 à oferta dos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade, voltados ao atendimento especializado de famílias e indivíduos em situação de risco pessoal e 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 à comprovação de sua capacidade jurídica e da regularidade do imóvel, apto à assinatura do Contrato de Locação.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

SEDES Nº 184

6.1. O imóvel pretendido foi selecionado por apresentar características de localização e instalações compatíveis com as necessidades do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, atendendo às especificações constantes deste Termo de Referência.

6.2. Identificado o imóvel cujas características de localização e instalações atendem às necessidades da Administração, a contratação poderá ocorrer mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente da necessidade de escolha do imóvel para atendimento do interesse público.

6.3. O Laudo de Avaliação do imóvel situado à Rua Rui Barbosa, s/n, 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, apurou o valor de mercado da locação entre **R$ 5.285,00 (cinco mil duzentos e oitenta e cinco reais)** e **R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)**.

6.4. Considerando a avaliação mercadológica realizada e a negociação promovida pela Administração, o valor da contratação foi fixado em **R$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais**, conforme proposta apresentada pelo locador e aceita pela Administração.

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 a necessidade de continuidade dos serviços prestados pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, pretende-se que o recebimento das chaves do imóvel ocorra imediatamente após a assinatura do contrato e a disponibilização do imóvel pelo locador, mediante realização de vistoria e formalização do respectivo Termo de Entrega das Chaves.

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 185

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 disponibilização do imóvel pelo locador, após a assinatura do contrato e sua publicação no Diário Oficial do Município, e se encerrará com o término da vigência contratual, observadas as hipóteses de prorrogação previstas na Lei nº 14.133/2021.

7.3. A execução do objeto consistirá na disponibilização do imóvel situado à Rua Rui Barbosa, s/n, Bairro Três Poderes, Imperatriz/MA, **para instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS**, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

7.4. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES receberá o imóvel mediante vistoria e assinatura do respectivo Termo de Entrega das Chaves, devendo o locador disponibilizá-lo em condições de uso, livre e desembaraçado, atendendo às especificações constantes deste Termo de Referência, do Estudo Técnico Preliminar e às exigências legais e normativas aplicáveis, dispensadas adaptações estruturais para o início de sua utilização.

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 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), aplicando-se subsidiariamente, no que couber, a Lei Federal nº 14.133/2021, 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, devidamente justificados, a vigência contratual poderá ser ajustada, quando cabível, mediante apostilamento ou termo aditivo, observada a legislação aplicável.

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 **LOCADOR** para reunião inicial, com o objetivo de apresentar as condições de execução contratual, as atribuições da fiscalização, os procedimentos de comunicação entre as partes e demais orientações necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas.

8.6. Fiscalização

SEDE
Nº 186

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 contratual, verificando a manutenção das condições do imóvel, o cumprimento das obrigações assumidas pelo locador e a observância das cláusulas contratuais, 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 necessárias à contratação, acompanhará o empenho, o pagamento, os eventuais apostilamentos e termos aditivos, solicitando os documentos comprobatórios pertinentes, quando 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 contratual, tais como o Termo de Entrega das Chaves, registros de ocorrências, notificações, apostilamentos, termos aditivos e demais documentos pertinentes, elaborando relatório sempre que necessário.

SEDES
Nº 187

8.9.2. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições necessárias à execução contratual, para fins de empenho da despesa e pagamento, anotando eventuais ocorrências que possam comprometer a regular execução do contrato.

8.9.3. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico e administrativo, quanto ao cumprimento das obrigações assumidas pelo locador, registrando, quando cabível, as ocorrências verificadas durante a execução contratual.

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 188

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. O imóvel será recebido provisoriamente mediante vistoria realizada pelos fiscais do contrato, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da disponibilização do imóvel pelo locador, para verificação do atendimento às condições estabelecidas neste Termo de Referência e no Contrato.

10.1.2. O recebimento provisório será formalizado mediante Termo de Vistoria Provisória, no qual serão registradas eventuais pendências ou inconformidades verificadas.

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 189

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. Para fins de acompanhamento da execução contratual, o fiscal técnico verificará periodicamente a manutenção das condições de uso do imóvel e o cumprimento das obrigações assumidas pelo locador, registrando as ocorrências em relatório próprio.

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 190

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 V 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 194

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, 03 de agosto de 2026

Aretuza Lopes da Silva Paz

ARETUZA LOPES DA SILVA PAZ
MATRÍCULA 85392-2

APROVO E AUTORIZO NA FORMA DA LEI
Imperatriz – MA, .../...../.....

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