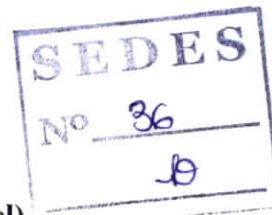




ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



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. 02.06.0049/2026 - SEDES)

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de locação de imóvel destinado a atender 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 da sede administrativa da SEDES.

A unidade administrativa tem como finalidade dar suporte técnico, operacional e gerencial às ações, programas, projetos e serviços socioassistenciais desenvolvidos pela Secretaria, garantindo a adequada coordenação, planejamento, monitoramento e execução das políticas públicas de assistência social.

O espaço deverá comportar as atividades administrativas, incluindo setores de gestão, atendimento institucional, planejamento, articulação intersetorial e demais demandas inerentes ao funcionamento da Secretaria, assegurando condições adequadas de trabalho aos servidores e de atendimento à população.

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 João Lisboa, nº 40, 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 da sede administrativa da SEDES, 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, tendo em vista que a necessidade de funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES possui caráter permanente, sendo essencial para a gestão, coordenação, planejamento



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

SEDES
Nº 37

e execução das políticas públicas 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 da sede administrativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, o qual deverá abrigar integralmente as atividades administrativas, técnicas e operacionais da Secretaria no município de Imperatriz/MA. O espaço físico deverá atender aos requisitos de funcionalidade, segurança, acessibilidade e adequação às normas vigentes, garantindo um ambiente adequado para o desenvolvimento das atividades institucionais e administrativas.

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 das atividades administrativas demanda a disponibilização de espaço físico único, contínuo e estruturado, que possibilite o pleno funcionamento dos setores da Secretaria, bem como o atendimento institucional e a articulação das ações socioassistenciais.

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, visando à continuidade das atividades administrativas e da gestão das políticas públicas de assistência social no município de Imperatriz/MA.

1.5.2. O objeto desta contratação é classificado como serviço continuado, tendo em vista a necessidade permanente de funcionamento da estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, responsável pela coordenação, planejamento, execução e monitoramento das ações, programas, projetos e serviços socioassistenciais no âmbito municipal.

Ressalta-se que as atividades administrativas são essenciais para a garantia da eficiência da gestão pública, assegurando a continuidade das políticas sociais, a organização dos serviços e o atendimento adequado às demandas da população.

Diante disso, a vigência plurianual do contrato se mostra mais vantajosa para a Administração Pública, por assegurar a continuidade das atividades institucionais, a estabilidade da gestão administrativa e a efetividade das políticas públicas de assistência social, conforme as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e 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 de sua sede administrativa, conforme especificado no respectivo Estudo Técnico Preliminar, visando assegurar a adequada execução das atividades administrativas, técnicas e operacionais relacionadas às políticas públicas de assistência social no município de Imperatriz/MA.

A presente contratação visa contribuir para a eficiência da gestão pública, o fortalecimento institucional e a adequada coordenação das ações 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 constitui direito fundamental do cidadão que dela necessita e dever do Estado, que deve assegurar as condições indispensáveis ao seu pleno exercício. Compete ao poder público a formulação, coordenação 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.

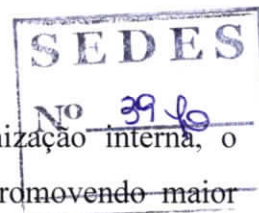
Nesse contexto, a estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES desempenha papel essencial na organização, gestão e operacionalização dos serviços socioassistenciais, garantindo acesso universal, gratuito e igualitário às políticas públicas, bem como a efetividade das ações desenvolvidas no âmbito municipal.

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 de suas competências, a SEDES atua na gestão da rede socioassistencial, promovendo a articulação entre serviços, programas, projetos e benefícios, assegurando a implementação das ações de proteção social básica e especial, bem como o atendimento às demandas da população em situação de vulnerabilidade social.



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



As atividades administrativas são fundamentais para garantir a organização interna, o planejamento estratégico, a gestão de recursos e a articulação intersetorial, promovendo maior eficiência, transparência e efetividade na execução das políticas públicas.

2.4. A presente demanda se justifica pela necessidade de dispor de um espaço físico adequado para o funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, garantindo condições apropriadas para o desenvolvimento das atividades institucionais, administrativas e técnicas.

O imóvel deverá proporcionar um ambiente estruturado, seguro, acessível e funcional, que possibilite o pleno desempenho das atividades da Secretaria, incluindo atendimento institucional, gestão administrativa, planejamento e articulação das políticas socioassistenciais, contribuindo para a melhoria da qualidade dos serviços ofertados à população.

A contratação está alinhada às diretrizes da Política Nacional de Assistência Social – PNAS e do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, assegurando a continuidade, eficiência e efetividade das ações desenvolvidas no âmbito da assistência social no município de Imperatriz/MA.

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 da sede administrativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, 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 as atividades administrativas, técnicas e operacionais atualmente desenvolvidas pela Secretaria, bem como a quantidade estimada de servidores e atendimentos institucionais realizados, 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 da sede administrativa da SEDES, tais como:

- Banheiros em número suficiente, incluindo unidades adaptadas para pessoas com deficiência (PCD);
- Copa e/ou espaço para refeições dos servidores;
- Salas administrativas destinadas aos setores de gestão, coordenação e equipes técnicas;
- Salas de atendimento institucional ao público, garantindo organização,



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



funcionalidade

e

- Sala para reuniões, planejamento e articulação intersetorial;
- Área para arquivo físico e armazenamento de documentos e materiais administrativos;
- Depósito para guarda de materiais de expediente, 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, funcional e adequado para os servidores e usuários dos serviços.

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, usuários e parceiros institucionais.

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

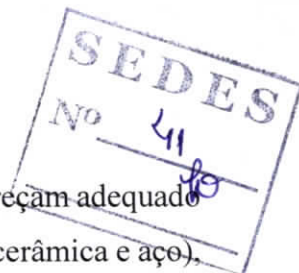
- Subestações ou usinas de energia elétrica;
- Depósitos de produtos inflamáveis, tóxicos ou perigosos;
- Áreas industriais ou de grande circulação de veículos pesados;
- Regiões suscetíveis a alagamentos, deslizamentos ou outros desastres ambientais;
- Outras condições que possam comprometer a segurança,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

A localização deve favorecer a segurança, acessibilidade e integração com os equipamentos da rede socioassistencial, além de facilitar o acesso da população aos serviços administrativos, contribuindo para a eficiência da gestão pública.

3.4. É necessário que o imóvel esteja livre e desembaraçado, apto para ocupação imediata, a fim de viabilizar a instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES no menor prazo possível.



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



3.5. É desejável que o imóvel seja constituído por materiais duráveis e que ofereçam adequado isolamento térmico e proteção contra umidade, tais como alvenaria (tijolo, concreto, cerâmica e aço), não sendo recomendadas estruturas predominantemente em madeira.

3.6. O imóvel deve possuir saídas de emergência em conformidade com a NBR 9077/93 – Saídas de Emergência em Edifícios, garantindo condições adequadas de evacuação em situações de risco.

3.7. O imóvel deverá possuir espaço suficiente para o adequado aproveitamento dos mobiliários, equipamentos e arquivos existentes da Secretaria, garantindo a organização dos setores administrativos, a disposição funcional dos ambientes de trabalho e o atendimento institucional de forma eficiente, confortável e segura.

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

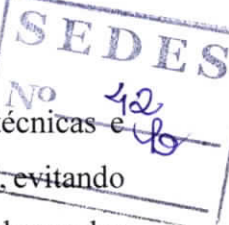
4.2.1. Os requisitos do negócio consistem nos objetivos a serem atingidos com a contratação, bem como nos principais aspectos que devem ser atendidos para assegurar o pleno funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES.

4.2.2. A solução deve ser capaz de dar suporte à continuidade das estratégias e políticas públicas de assistência social vigentes no Município de Imperatriz/MA, garantindo a eficiência da gestão, coordenação, planejamento e execução das ações socioassistenciais, em 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, apto para ocupação imediata, de forma a viabilizar a instalação da sede administrativa da SEDES sem prejuízo às atividades institucionais.



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



4.2.4. A solução deve assegurar a continuidade das atividades administrativas, técnicas e operacionais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, evitando interrupções na gestão das políticas públicas e garantindo o adequado atendimento às demandas institucionais e da população.

4.2.5. É necessário que o imóvel esteja situado 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, usuários e parceiros institucionais.

Além disso, o imóvel deve estar afastado de potenciais riscos, tais como usinas de energia, depósitos de produtos perigosos, áreas com tráfego intenso e regiões suscetíveis a inundações ou outros desastres, de forma a garantir segurança, acessibilidade e condições adequadas de funcionamento das atividades administrativas.

4.2.6. Atualmente, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES encontra-se instalada em imóvel locado. A solução ora proposta deve assegurar a continuidade das atividades administrativas e institucionais, evitando qualquer interrupção no funcionamento da Secretaria e garantindo a manutenção dos serviços públicos prestados à população.

4.2.7. Considerando as atividades administrativas desempenhadas, a quantidade estimada de servidores e atendimentos institucionais realizados, torna-se necessário que o imóvel possua características e espaço físico suficientes para comportar adequadamente os setores administrativos, técnicos e de gestão, bem como os equipamentos, mobiliários e arquivos existentes, indispensáveis ao funcionamento da Secretaria.

O espaço deve proporcionar condições adequadas de trabalho, organização, segurança e conforto, contribuindo para a eficiência da gestão pública e a qualidade do atendimento institucional.

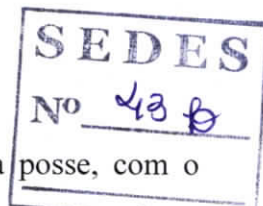
4.2.8. Deve-se garantir que o imóvel destinado ao funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES esteja em conformidade com as normas de segurança e prevenção contra incêndios vigentes, assegurando a integridade física dos servidores, usuários e visitantes, em atendimento às legislações aplicáveis e às orientações dos órgãos competentes.

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 da SEDES.



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



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 da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL-SEDES.

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 da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL-SEDES.

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;

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



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



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 da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL-SEDES, 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

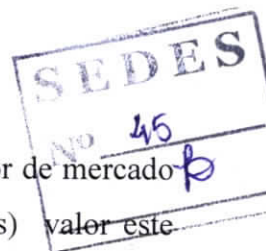
6.1. O imóvel pretendido foi selecionado por ser o único identificado, no momento, capaz de atender as especificações do objeto deste Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar.

6.2. Identificado apenas um imóvel em condições de atender às necessidades da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL-SEDES 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 na Rua João Lisboa, 40, Centro, Imperatriz/MA, emitido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos – SINFRA, e juntado aos



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



autos do Processo Administrativo nº 02.06.00.0049/2026- SEDES, definiu como valor de mercado para locação do referido imóvel o montante mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) valor este considerado adequado para a instalação e funcionamento da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL-SEDES.

6.4. Ressalta-se que o Locador manifestou expressamente concordância com o valor mensal de R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS) inferior ao estimado no Laudo de Avaliação da SINFRA. Assim, o valor pactuado mostra-se compatível com os preços praticados no mercado, em conformidade com os princípios da razoabilidade, economicidade e do interesse público.

6.5. Desta maneira, a locação do imóvel situado Rua João Lisboa, 40, Centro, Imperatriz/MA, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, visando à manutenção do funcionamento da SEDES, 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 pela SEDES.

7. REGIME DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

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

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

7.3. A execução do objeto será realizada com a instalação e o funcionamento da SEDES, no imóvel que se pretende locar, situado à Rua João Lisboa, 40, 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 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 da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL-SEDES.



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.

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

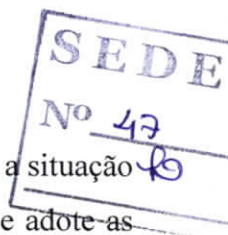
8.7.1. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

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 inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.



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



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

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

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

8.8. Fiscalização Administrativa

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

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

8.9. Gestor do Contrato

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.

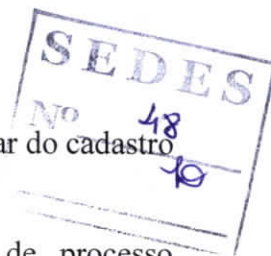
8.9.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

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



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



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 a SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL-SEDES.	08/04/2026 PRAZO 32 meses	R\$ 8.000,00	R\$ 256.000,00

9.2. Para obtenção do valor estimado, foi utilizado o Laudo de Avaliação de Imóvel, elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos, anexado ao Processo Administrativo nº. 02.06.00.0049/2026 - SEDES, que analisou o imóvel onde está instalado a SEDES.

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

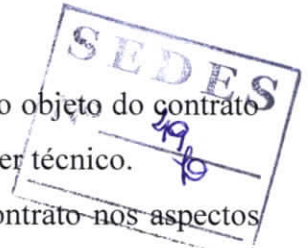
10.1. Do Recebimento

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.



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



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.

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.

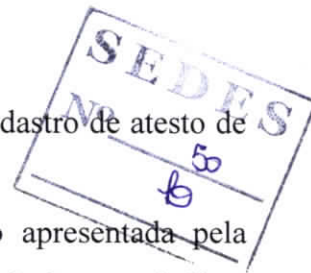
10.1.11. O imóvel será recebido definitivamente no prazo de até 05 (cinco) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após verificação das condições de uso e conformidade com as exigências contratuais, mediante aceitação formal registrada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



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

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.

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 da SEDES.

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:

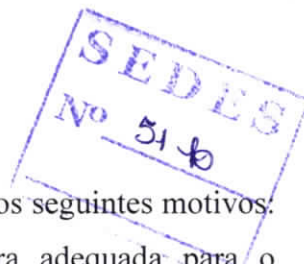
Art. 74 - É inexigível a licitação quando inviável a competição em especial casos de: (...)

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

II - Contratado: NILMA CAMPELO, inscrita no CPF nº 238.093.023-68



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



III - Razão da Escolha do Imóvel: O imóvel foi escolhido pelos seguintes motivos:

(a) está localizado em zona urbana de fácil acesso; (b) possui estrutura adequada para o funcionamento da SEDES; 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 da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES não dispõe de imóvel próprio adequado para o desenvolvimento de suas atividades administrativas no Município de Imperatriz/MA, o que torna necessária a locação de espaço físico que atenda às condições estruturais, funcionais e de acessibilidade exigidas para o pleno funcionamento da sede administrativa.

A locação do imóvel se apresenta como a solução mais viável e eficiente, garantindo um ambiente adequado, seguro e acessível para a realização das atividades administrativas, técnicas e operacionais da Secretaria, assegurando a continuidade da gestão e execução das políticas públicas de assistência social, em conformidade com as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

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 da sede administrativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES.

Diante da indisponibilidade de imóvel próprio com as características adequadas ao pleno funcionamento das atividades institucionais, torna-se necessária a locação de um espaço que atenda aos requisitos técnicos, estruturais e operacionais demandados pela Secretaria.

O imóvel a ser locado possui estrutura ampla, segura e funcional, proporcionando condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas e institucionais da SEDES, assegurando a organização dos setores, a eficiência da gestão e a qualidade no atendimento institucional à população.

O imóvel identificado, localizado na Rua João Lisboa, 40, Centro, Imperatriz/MA, apresenta estrutura compatível com as necessidades da Secretaria, sendo capaz de atender às demandas operacionais e administrativas, garantindo a adequada instalação dos setores e equipes de trabalho.



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



A locação do referido espaço proporcionará condições físicas favoráveis ao desenvolvimento das atividades institucionais, assegurando um ambiente organizado, acessível e adequado tanto para os servidores quanto para os usuários que buscam atendimento junto à Secretaria.

Ademais, a presente medida contribui diretamente para a continuidade e o aprimoramento das políticas públicas de assistência social no município, promovendo maior eficiência administrativa, organização dos serviços e efetividade das ações desenvolvidas, em consonância com os princípios e diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS e da Política Nacional de Assistência Social – PNAS.

Imperatriz/MA, 13 DE ABRIL DE 2026.

TIAGO FERREIRA MACIEL

Coordenador - SEDES

Matrícula nº. 85.319-7