



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel destinado ao funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS, visando atender os membros dos conselhos, servidores e usuários dos serviços socioassistenciais do Município de Tomé-Açu/PA.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 Necessidade e Justificativa da Contratação

A presente contratação justifica-se pela necessidade da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS de dispor de espaço físico adequado para o desenvolvimento de atividades institucionais do conselho tutelar, especialmente para atendimento aos membros dos conselhos vinculados, servidores e usuários dos serviços socioassistenciais.

A disponibilização de imóvel apropriado possibilita melhores condições para realização de atendimentos, reuniões institucionais, atividades administrativas e demais ações vinculadas à política pública de assistência social, garantindo organização, conforto e acessibilidade aos usuários e servidores.

Dessa forma, a locação do imóvel mostra-se necessária para assegurar a continuidade das atividades desenvolvidas pela Secretaria, contribuindo para a melhoria da qualidade dos serviços prestados à população do Município de Tomé-Açu/PA.

2.2 Razão da Escolha

O imóvel selecionado encontra-se localizado na Travessa Antonio Henrique de Macedo, s/n, Bairro Campina, próximo ao Ministério Público, no Município de Tomé-Açu/PA, em área de fácil acesso à população e em zona urbana com pavimentação.

Conforme dados do Cadastro Imobiliário Municipal, o imóvel possui área total de terreno de 714,40 m² e área construída aproximada de 170,10 m², edificação em alvenaria, com estado de conservação classificado como bom, apresentando condições estruturais adequadas para o funcionamento das atividades administrativas e de atendimento ao público.

A escolha do referido imóvel fundamenta-se na sua localização estratégica, nas condições estruturais compatíveis com as necessidades da Administração Pública e na capacidade de atender adequadamente às atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS.

2.3 Justificativa da Inexigibilidade



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

No caso em análise, o imóvel identificado apresenta características específicas de localização, estrutura e dimensão que atendem às necessidades da Administração Pública para o desenvolvimento das atividades da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS.

Assim, considerando a adequação do imóvel às necessidades institucionais da Secretaria, bem como a inviabilidade de competição em razão das características específicas de localização e estrutura do bem, justifica-se a contratação direta mediante inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A presente contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V e §5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

Atendidos os requisitos legais:

- Avaliação prévia do bem, estado de conservação e custos de eventuais adaptações;
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis;
- Justificativas que demonstrem a singularidade e a vantagem da locação para a Administração.

4. DA CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E AVALIAÇÃO TÉCNICA

4.1. Conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica emitido pelo Departamento de Engenharia do Município, foi realizada vistoria técnica no imóvel localizado na Travessa Antônia Henrique de Macedo, s/n, Bairro Campina, CEP 68680-000, Município de Tomé-Açu/PA, de propriedade da Sra. Adelia Falsoni Cassuli, inscrita no CPF nº 910.013.407-44.

4.2. A vistoria técnica ocorreu em 05 de dezembro de 2025, com elaboração do laudo conclusivo datado de 23 de dezembro de 2025, tendo como objetivo verificar as condições construtivas, funcionais e estruturais do imóvel, bem como realizar a avaliação mercadológica para fins de locação pela Administração Pública.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

4.3. De acordo com o referido laudo técnico, o imóvel apresenta as seguintes características principais:

- Área do terreno: aproximadamente 675,00 m²
- Área construída: aproximadamente 138,27 m²
- Tipo de construção: alvenaria
- Estado de conservação: bom
- Topografia: plana
- Infraestrutura urbana: rede de água potável, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica e coleta de lixo.

4.4. O imóvel é composto pelos seguintes ambientes:

- 01 sala
- 01 cozinha
- 01 quarto/suíte
- 02 quartos
- 01 banheiro social
- 01 depósito
- 01 área de serviço

4.5. Durante a inspeção visual foram avaliados os elementos construtivos do imóvel, incluindo paredes, revestimentos, pisos, esquadrias, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, os quais se encontram em condições adequadas de uso, apresentando apenas desgastes naturais decorrentes do tempo de utilização, sem comprometimento estrutural.

4.6. O laudo técnico concluiu que o imóvel se encontra apto para utilização e adequado para fins de locação pela Administração Pública, atendendo às necessidades da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS.

5. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1. O valor mensal da locação será de R\$ 3.000,00 (três mil reais), conforme proposta apresentada pelo LOCADOR e compatível com a avaliação técnica prévia realizada pela Administração, observando-se os preços praticados no mercado imobiliário local.

5.2. Considerando o prazo de vigência contratual de 12 (doze) meses, o valor global estimado da contratação será de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

5.3. O valor contratado demonstra compatibilidade com a avaliação realizada e revela-se vantajoso para a Administração Pública, atendendo aos princípios da economicidade e eficiência.

6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme os arts. 105 e 106 da Lei nº 14.133/2021.

6.2. Os efeitos financeiros somente serão produzidos após a entrega das chaves, precedida de vistoria do imóvel.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (ADMINISTRAÇÃO)

7.1 São obrigações do Locatário:

- a)** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- b)** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c)** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d)** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e)** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f)** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- g)** Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- h)** Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- i)** Pagar as despesas de consumo de energia elétrica;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

- j) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- l) Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- m) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1 São obrigações do LOCADOR:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e a proposta comercial apresentada;
- b) Se necessário, realizar adequações nas redes elétricas e hidráulicas para atender às condições mínimas de habitabilidade e segurança do imóvel, compatíveis com a finalidade da locação.

9. DA EXTINÇÃO

9.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

9.2 A Lei n. 14.133/2021 dedica o artigo 137 às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

9.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral ou por decisão judicial.

9.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

9.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

9.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

10. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

10.2 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

10.3 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

10.4 O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

10.5 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante. (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

11. DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento será mensal e efetuado ao Locador em conta bancária de sua titularidade, em até 30 (trinta) dias do mês subsequente;

11.2 O Locador deverá apresentar nota fiscal ou recibo para fins de pagamento.

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta dos recursos consignados no orçamento da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS, conforme demonstrativo da reserva orçamentária:

Unidade Orçamentária: 0512 – Fundo Municipal de Assistência Social

Exercício: 2026

Função: 08 – Assistência Social

Subfunção: 243 – Assistência à Criança e ao Adolescente

Programa: 0002 – Gestão da Política de Assistência Social

Atividade: 2.109 – Manutenção das Atividades do Conselho Tutelar

Elemento da Despesa: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Subelemento: 3.3.90.36.15 – Locação de Bens Imóveis

Fonte de Recurso: 15000000 – Recursos não vinculados de impostos


13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 O desatendimento, pelo LOCADOR, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I a VI do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, conforme abaixo:

- I. dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III. dar causa à inexecução total do contrato;
- IV. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

Tomé-Açu/PA, 20 de janeiro de 2026.

Elaborado por:


GLEYDSON SANTA BRÍGIDA QUADROS
Equipe de Planejamento

Ciente:

DA SILVA LIMA
FORTUNATO:54867509
515

Assinado de forma digital
por DA SILVA LIMA
FORTUNATO:54867509515

DÃ SILVA LIMA FORTUNATO
Secretária Municipal de Trabalho e Assistência Social