



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADA AO FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR NO BAIRRO JADERLÂNDIA CASTANHAL/PA.

### 2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

#### 2.1. NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel para instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do bairro Jaderlândia mostra-se necessária para assegurar condições adequadas ao pleno exercício das atribuições previstas no Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA (Lei Federal nº 8.069/1990). O Conselho Tutelar é órgão permanente e autônomo, responsável por zelar pelo cumprimento dos direitos da criança e do adolescente, atuando como elo fundamental entre a sociedade e o Poder Público.

Considerando a abrangência territorial e populacional do bairro Jaderlândia e adjacências, bem como a alta demanda por atendimentos sociais, psicológicos e jurídicos relacionados à infância e adolescência, é indispensável que a unidade esteja instalada em local estratégico, de fácil acesso à comunidade, possibilitando a efetividade e a celeridade nos atendimentos.

O imóvel a ser locado deve oferecer estrutura compatível com as necessidades do órgão, garantindo espaços adequados para recepção do público, atendimento individualizado e reservado, reuniões de equipe, arquivo de documentos e instalações sanitárias apropriadas, observando os princípios da dignidade humana, da confidencialidade e da acessibilidade.

Dessa forma, a locação do referido imóvel é medida imprescindível para viabilizar a continuidade e a eficiência dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar, assegurando a proteção integral e prioritária às crianças e adolescentes, conforme previsto no art. 227 da Constituição Federal e demais legislações correlatas.

O bairro Jaderlândia, localizado no município de Castanhal/PA, possui aproximadamente **55 mil habitantes**, conforme dados do último censo realizado em 2021. Trata-se do **maior e mais populoso bairro da cidade**, caracterizado por intensa movimentação comercial, grande densidade populacional e dinâmica social própria, assemelhando-se à estrutura de um pequeno município dentro do território castanhalense.

Portanto, a locação do referido imóvel é plenamente **justificada pela necessidade de garantir maior presença do poder público em territórios periféricos**, ampliando o acesso da comunidade aos serviços essenciais e promovendo o fortalecimento da rede de proteção social no município de Castanhal.

#### 2.2. RAZÃO DA ESCOLHA

Considerando essa realidade, a **locação do imóvel situado na Travessa Almerinda Braga, nº 30, Bairro Jaderlândia, Castanhal/PA**, mostra-se estratégica, uma vez que o imóvel se encontra **em ponto de fácil acesso, próximo às margens da BR-316**, na entrada do bairro, o que facilita a **mobilidade das equipes técnicas e o atendimento à população local**.

A escolha deste local também se fundamenta na **importância da presença institucional do Conselho Tutelar em áreas periféricas**, especialmente em bairros com alto índice populacional e vulnerabilidade social. A proximidade física do Conselho Tutelar com a comunidade contribui para:

- **Agilidade no atendimento às demandas de proteção de crianças e adolescentes;**
- **Maior acessibilidade da população aos serviços públicos de defesa de direitos;**



- Fortalecimento das ações preventivas e educativas junto às famílias;
- Integração com escolas, unidades de saúde e demais equipamentos públicos da região.

Dessa forma, a instalação da sede do Conselho Tutelar no Bairro Jaderlândia atende não apenas a critérios logísticos e administrativos, mas também aos princípios de descentralização e efetividade das políticas públicas de proteção à infância e adolescência, conforme preconiza o Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990).

A escolha do imóvel está em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, em especial no que se refere aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público. Conforme o artigo 74, inciso V, a contratação de imóvel específico pode ser feita mediante inexigibilidade de licitação quando houver justificativa de que suas características atendem às necessidades da administração, o que é o caso presente.

Além disso, foram consideradas as exigências legais quanto à adequação do valor de mercado, análise da viabilidade técnica e a economicidade, levando em consideração as especificidades expostas anteriormente.

### 2.3. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

Conforme disposto na Lei nº 14.133/2021. A contratação direta se justifica pela inviabilidade de competição em razão das características do imóvel, sua localização estratégica e a adequação às necessidades da administração pública.

### 3 - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente solicitação encontra-se fundamentada no art. 74, V e § 5º, da lei federal nº14.133, de 1º de abril de 2021 e suas alterações, conforme diploma legal citado.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e delocalização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

### 4 - DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel institucional, com 253,55m<sup>2</sup> de área construída, distribuída da seguinte forma:

- garagem coberta para até cinco carros
- Tres quartos (sendo duas suítes)
- Cozinha interna e externa
- Copa

### O imóvel avaliado possui as seguintes características técnicas:

- Residência Terres, para fins comerciais, estrutura em alvenaria e concreto armado, cobertura em madeira e telhas em cerâmica.



## 5 - DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1 O valor Mensal da locação é de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais, oitenta e seis reais) mensais baseado na proposta comercial apresentada pela sra. Lindalva Ferreira da Silva e Silva, proprietária do imóvel e laudo de vistoria a avaliação realizada pelo setor de engenharia da SEPLAGE, conforme documento que constam nos autos do processo.

## 6 DO PRAZO VIGÊNCIA

6.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta dias) do seu vencimento, na forma do artigo 105 e 106 I II III da Lei nº 14.133/2021

6.2 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

## 7 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

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, água e esgoto;
- 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 necessárias nas redes elétricas e hidráulicas para atender o padrão de infraestrutura das Secretarias Municipais.

## **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 Capítulo VIII do 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, desmoração, 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.

## **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 anotar 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**

- a) O pagamento será mensal e efetuado ao locatário em conta corrente bancária de sua titularidade em até 10 (dez) dias úteis do mês subsequente ao mês de referência.
- b) Para efeito do pagamento o Contratado deverá atender as exigências quanto à emissão de comprovante fiscal (nota fiscal/recibo).

## **12 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

12.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal de Castanhal/PA, nas rubricas indicadas no respectivo Demonstrativo da reserva Orçamentária do ano de 2025.

## **DOTAÇÃO E FONTE DE RECURSO 2025**



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SUPRIMENTOS E LICITAÇÃO



*01.01 Gabinete do Prefeito*

*Classificação Econômica: 14 422 0060 2.006 Manutenção do Conselho Tutelar*

*Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física*

*Subelemento de Despesa: 3.3.9.36.15 Locação de Imóveis*

*Fonte de Recursos: 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;

Castanhal/PA, 20 de setembro de 2025.

Elaborado por:

  
\_\_\_\_\_  
Maria Eduarda Martins da Silva  
Equipe de Planejamento

Ciente:

TATIANA DO SOCORRO Assinado de forma digital por  
MARTINS DA TATIANA DO SOCORRO MARTINS  
SILVA:61402583249 DA SILVA:61402583249  
Dados: 2025.09.20 11:36:27 -03'00'

\_\_\_\_\_  
Tatiana do Socorro Martins da Silva  
Secretária Municipal de Suprimentos e Licitação