



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA  
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. DO OBJETO:**

**1.1.** Locação do imóvel Destinado ao Funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de São João da Ponta/PA.

### **2. DA DESCRIÇÃO DO OBJETO:**

**2.1.** O quantitativo dos serviços para período da inexigibilidade é de 12 meses, haja vista a necessidade de auxílio e assessoramento no decorrer de todo o ano exercício.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND.	QUANT.
01	Locação do imóvel Destinado ao Funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de São João da Ponta/PA.	Meses	12

### **3. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:**

**3.1.** JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, A solicitação de locação de imóvel para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade, a qualidade e a ampliação dos serviços socioassistenciais prestados à população do Município de São João da Ponta/PA, especialmente àqueles em situação de vulnerabilidade social e com direitos violados.

**3.2.** O CREAS desempenha papel essencial na execução da Proteção Social Especial de Média Complexidade, oferecendo atendimento especializado a famílias e indivíduos que demandam acompanhamento técnico contínuo, sigiloso e qualificado. Nesse contexto, a disponibilização de um espaço físico adequado é condição indispensável para a realização dos atendimentos individuais e coletivos, escutas especializadas, reuniões técnicas, atividades administrativas e articulação com a rede socioassistencial.

**3.3.** O imóvel a ser locado foi selecionado em razão de sua estrutura física adequada, capaz de atender de forma eficiente às necessidades operacionais do CREAS, proporcionando ambientes compatíveis com o atendimento humanizado, a preservação do sigilo das informações, a organização dos fluxos de trabalho e o acolhimento digno dos usuários dos serviços socioassistenciais.

**3.4.** Ressalta-se que a Administração Pública Municipal não dispõe, no momento, de imóvel próprio que atenda plenamente às exigências técnicas, funcionais e normativas estabelecidas para o funcionamento do CREAS. Assim, a locação apresenta-se como a alternativa mais viável, econômica e eficiente, garantindo a continuidade dos serviços



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA  
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

essenciais sem prejuízo ao atendimento da população usuária da política de assistência social.

**3.5.** A presente contratação observa os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, em consonância com a legislação vigente e com as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, sendo indispensável para assegurar o pleno funcionamento do CREAS e o fortalecimento da política de assistência social no Município de São João da Ponta/PA.

**3.6.** Diante do exposto, resta devidamente justificada a solicitação de locação de imóvel para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, como medida necessária para garantir a continuidade e a melhoria dos serviços prestados à população.

#### **4. DA QUALIDADE DOS PRODUTOS/SERVIÇOS:**

**4.1.** A presente contratação refere-se à locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social, a ser utilizado exclusivamente para fins administrativos e de atendimento socioassistencial, atendendo às necessidades institucionais do Município de São João da Ponta/PA, localizado na Travessa da Independência, nº 117, Bairro Centro, CEP: 68.774-000, São João da Ponta/PA, em local de fácil acesso para servidores, gestores e usuários dos serviços socioassistenciais.

**4.2.** É importante ressaltar que o imóvel será utilizado como base para o desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento especializado da Proteção Social Especial, desempenhando papel essencial na execução das políticas públicas de assistência social. O CREAS é responsável pelo acompanhamento de famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social e violação de direitos, garantindo atendimento técnico especializado, sigiloso e humanizado, conforme as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

**4.3.** O referido imóvel atenderá às finalidades essenciais da administração pública municipal, uma vez que proporcionará espaço físico adequado, funcional e compatível com as necessidades operacionais do CREAS, possibilitando a realização de atendimentos individualizados e coletivos, reuniões técnicas, atividades administrativas, organização de documentos e articulação com a rede socioassistencial, contribuindo para a eficiência, continuidade e qualidade dos serviços prestados à população do Município de São João da Ponta/PA.

#### **5. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:**

**5.1.** Diante disso, o Agente de Contratação e equipe de apoio entendem justa e necessária a realização do presente procedimento administrativo de inexigibilidade licitação, modalidade física/presencial em conformidade com a Lei nº 14.133/21, para



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA  
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

consequente e posterior contratação da Pessoa Física que atenda as demandas da Secretaria.

## 6. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

**6.1.** A Secretaria Municipal de Assistência Social verifica a necessidade de realizar a DESCRIÇÃO DO OBJETO: Locação do imóvel Destinado ao Funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de São João da Ponta/PA, haja vista o interesse público, no entanto, se faz necessário observar se os preços praticados estão compatíveis com a realidade mercadológica.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	VALOR UNIT.	VALOR
		MESES	(MENSAL)	TOATL R\$
01	Locação do imóvel Destinado ao Funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de São João da Ponta/PA.	12	R\$	R\$

**6.2.** Desta feita, para justificar se o preço cobrado está compatível com o valor de mercado, conforme já aduzido, foi analisado mediante avaliação prévia do imóvel pelo responsável do setor de engenharia/arquitetura Ana Karen Bessa do Nascimento, que emitiu parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado. Assim, foi possível comprovar a razoabilidade do valor cobrado para a Secretaria Municipal de Assistência Social, o que nos permite inferir que os preços se encontram compatível com a realidade mercadológica. Cabe ressaltar também que o preço ajustado entre as partes eminentemente bruto “, ou seja, sem nenhum acréscimo adicional.

## 7. DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS:

**7.1.** Não transferir a terceiros, sob qualquer forma, nem mesmo parcialmente, o objeto do presente termo.

**7.2.** Atender satisfatoriamente as especificações dos itens, observando as obrigações técnicas e legais pertinentes.

**7.3.** Assumir inteira responsabilidade civil e administrativa pelos danos e prejuízos, pessoais ou materiais que, direta ou indiretamente, em razão do exercício da atividade contratada, venha causar à contratante e (ou) a terceiro, por eles respondendo.

## 8. DA VIGÊNCIA:

**8.1.** A vigência se dará da data de assinatura deste instrumento, visando atender um período de 12 meses, prorrogável por períodos sucessivos, caso perdure a necessidade da Prefeitura Municipal de acordo com a lei.

## 9. DA DOTAÇÃO E RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA  
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**9.1.** A despesa decorrente da execução dos serviços, objeto do Processo de licitação e, correrá à conta dos recursos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal, do exercício de 2026, nos termos da Lei 14.133/21.

#### **10. DA FORMA DE PAGAMENTO:**

**10.1.** O pagamento realizar-se-á até no máximo de 30 (Trinta) dias após o recebimento dos materiais/serviços, mediante apresentação de Nota Fiscal e após o atesto do documento, através de transferência bancária.

**10.2.** O Contratante se reserva no direito de não efetuar o pagamento se os materiais/serviços fornecidos não corresponderem às especificações técnicas.

**10.3.** Nenhum pagamento será efetuado à licitante vencedora enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, que poderá ser compensada com pagamentos pendentes, sem que isso gere direito a acréscimos de qualquer natureza.

#### **11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:**

**11.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

**11.2.** 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.

**11.3.** É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR.

**11.4.** Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

**11.5.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

**11.6.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades.

**11.7.** Efetuar o pagamento à CONTRATADA no prazo determinado no Termo de Referência e em seus anexos, inclusive, no contrato.

#### **12. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:**

**12.1.** Durante a vigência do contrato, obriga-se a manter o imóvel com todas as condições de uso e de habitação, respondendo por vícios ou defeitos anteriores à locação.

**12.2.** Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.

**12.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA  
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

- 12.4.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 12.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 12.6.** Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.
- 12.7.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas por este, vedada a quitação genérica.
- 12.8.** Pagar o IPTU e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.
- 12.9.** Emitir os comprovantes de Energia do local e encaminhar para pagamento junto a Secretaria.
- 12.10.** Pagar as despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, quais sejam:
- Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação;
  - Aquelas realizadas com imobiliária ou intermediário para assinatura deste contrato;
- 12.11.** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

### **13. DA FISCALIZAÇÃO:**

- 13.1.** A execução do objeto será acompanhada e fiscalizada por um representante da CONTRATANTE especialmente designado, permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações pertinentes a essa atribuição.
- 13.2.** O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do objeto, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.
- 13.3.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.
- 13.4.** A fiscalização por parte da CONTRATANTE não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus agentes e prepostos (Lei Federal nº 14.133/21), ressaltando-se, ainda, que mesmo atestado o produto adquirido, subsistirá a responsabilidade da CONTRATADA pela solidez, qualidade e segurança deste último.

### **14. DAS PENALIDADES:**



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA  
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**14.1.** A inexecução total ou parcial das obrigações assumidas, garantida a prévia defesa, poderá ensejar a aplicação à Contratada das sanções, conforme o que determina a Lei Federal nº 14.133/21;

Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração por prazo não superior a 02 (dois) anos; Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

#### **15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

**15.1.** Para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente Termo de Referência, elegem as partes como fórum, a Comarca sede da CONTRATANTE, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

São João da Ponta/PA, 15 de janeiro de 2026.

LUIZ HENRIQUE LUIZ HENRIQUE  
LACERDA LACERDA  
LOPES:0249631 LOPES:0249631  
5201 5201

**Luiz Henrique Lacerda Lopes**  
Agente de Contratação/Pregoeiro  
Matrícula: 010432-1