



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1 – OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a Locação do Imóvel destinado ao funcionamento da Unidade do Conselho Tutelar III, localizado na Avenida dos Ypês, Quadra: 57, Lote: 03, Bairro: Cidade Jardim, no município de Parauapebas, estado do Pará, com fulcro no inciso V, art. 74, da Lei nº 14.133/21.

### 2 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

#### 2.1 - DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

**2.1.1** - A presente demanda visa a obtenção de imóvel para funcionamento de Conselho Tutelar, (Conselho Tutelar III), no município de Parauapebas. O Conselho Tutelar é um órgão permanente e autônomo, não jurisdicional, encarregado de zelar pelos direitos das crianças e adolescentes, conforme preconiza a Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente - ECA) e constitui-se em órgão essencial do Sistema de garantia dos direitos, segundo a Resolução nº 113/2006 do CONANDA. Os Conselhos Tutelares atuam particularmente através da aplicação de medidas especiais de proteção a crianças e adolescentes com direitos ameaçados ou violados e através da aplicação de medidas especiais a pais ou responsáveis.

**2.1.2** - Em conformidade com a Resolução nº 139/2010 do CONANDA, as unidades de Conselho Tutelar devem estar localizadas em áreas de fácil acesso para a comunidade, considerando aspectos geográficos e administrativos do município, a população de crianças e adolescentes, a incidência de violações de direitos e indicadores sociais no município.

**2.1.3** - Atualmente, o município de Parauapebas dispõe de três unidades de Conselho Tutelar, denominados “**Conselho Tutelar I, Conselho Tutelar II e Conselho Tutelar III**”, que atende a todo o município de Parauapebas, no entanto, uma das unidades,



Conselho Tutelar III, devido a recente nomeação dos seus membros, se encontra na mesma localidade da unidade de Conselho Tutelar II, cujo território de abrangência está expresso no anexo I, da Lei 4.573, de 26 de junho de 2014, que trata da organização do Conselho Tutelar de Parauapebas.

**2.1.4** - Em Parauapebas, somente no ano de 2024, o Conselho Tutelar III, registrou o quantitativo de 1.031 (um mil e trinta e um) atendimentos, dentre os quais, maus-tratos contra crianças e adolescentes, abandono de incapaz, abandono intelectual, trabalho infantil, violência física, psicológica e sexual.

**2.1.5** - Os demais casos tiveram intervenções de outros órgãos de defesa, evidenciando a deficiência de acesso da comunidade ao órgão de garantia de direitos em sua proximidade, em manifesta desconformidade com a Resolução nº 139/2010 do CONANDA, que estabelece que as unidades de Conselho Tutelar devem estar localizadas em áreas de fácil acesso para a comunidade, a fim de que o órgão possa atuar de acordo com o Art. 98, da Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente - ECA), onde estabelece que as medidas de proteção à criança e ao adolescente são aplicáveis sempre que os direitos reconhecidos na lei forem ameaçados ou violados, ações mais efetivas quando o Conselho Tutelar está mais próximo da comunidade.

**2.1.6** - Segundo o último Censo, em 2022, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a população do Município de Parauapebas era de quase duzentos e sessenta e oito mil habitantes e em 2024, estima-se em mais de duzentos e noventa e oito mil pessoas, ainda de acordo o IBGE. Considerando o exposto, é importante ressaltar que a Resolução 139/2010 do CONANDA estabelece a proporção mínima de um Conselho no município para cada cem mil habitantes, a fim assegurar a equidade de acesso da população. Por conseguinte, o Decreto nº 1452/2023, nomeia os membros para compor um novo Conselho Tutelar (Conselho Tutelar III) para o mandato de 2024 a 2027, em consonância com a Lei Municipal nº 4.573/2014 e Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990.



2.1.7 - Ademais, a Coordenação Geral dos Conselhos Tutelares de Parauapebas, juntamente com os conselheiros da unidade de Conselho Tutelar III, expressou através do Documento de formalização da demanda a necessidade da imediata realocação do Conselho Tutelar III, observando o exposto no Art. 4º Lei Municipal nº 4.573/2014. Com o propósito de fazer cumprir o que está expresso nas normas do (CONANDA) Conselho Nacional dos Direitos da Criança e do Adolescente.

### 3 - JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

3.1 - A contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fulcro na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos, artigo 74, inciso V, parágrafo 5, incisos I, II e III, *in verbis*:

#### *Da Inexigibilidade de Licitação*

*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 de localização tornem necessária sua escolha.*

*(...)*

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

*I - 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;*

*II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*

*III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.*

### 4 - ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

EB  
J. J. J.  
K.



- 01 (uma) sala de reunião;
- 05 (cinco) salas;
- 01 (uma) cozinha;
- 01 (uma) sala de estar;
- 04 (quatro) banheiros, sendo 01 (um) PCD;
- 01 (uma) recepção;
- 01 (um) corredor;

## 5 - DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

5.1 - O valor global estimado para a locação do imóvel é de R\$ 141.600,00 (cento e quarenta e um mil e seiscentos reais), sendo o valor de R\$ 11.800,00 (onze mil e oitocentos reais) mensais.

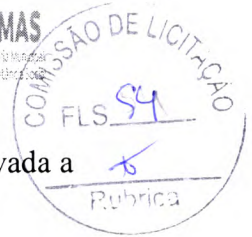
## 6 - JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO

6.1 - Nos termos do disposto no artigo 23, §4º da Lei nº 14.133/2021, foi realizada avaliação mercadológica elaborada por corretor de imóveis inscrito no CRECI, conforme documentação anexa, levando em consideração o mercado imobiliário do Município de Parauapebas/PA, tendo sido avaliado o aluguel no valor de R\$ 12.559,80 (doze mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e oitenta centavos) mensal. Foi solicitada proposta de locação para o proprietário, a qual respondeu com a proposta de locação comercial no valor de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) mensal, na qual a secretaria solicitou a redução do valor proposto e o proprietário aceitou a redução no valor, ficando o valor final da locação em R\$ 11.800,00 (onze mil e oitocentos reais) mensal.

## 7 - DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

7.1 - A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data da sua assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos

RB  
J. J. J.  
K.



sucessivos, nos termos do artigo 107, da Lei nº 14.133/2021, desde que comprovada a vantajosidade para o Município.

## **8 - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**8.1** - Cumprir todas as exigências constantes neste termo de referência.

**8.2** - Entregar ao Locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como a garantir-lhe, durante a vigência do contrato, seu uso pacífico.

**8.3** - Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração, ou à terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo durante a execução do contrato, não excluindo ou reduzindo esta responsabilidade a fiscalização e o acompanhamento dos fiscais do Contratante.

**8.4** - Pagar impostos, taxas e multas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel.

**8.5** - Manter, durante toda execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

**8.6** - Não transferir à terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas.

**8.7** - Aprovar qualquer alteração física no imóvel que o Locatário pretenda realizar.

**8.8** - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

## **9 - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

**9.1** - O Locatário se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente ao funcionamento das atividades da unidade do Conselho Tutelar III,

RUA E, Nº 669, BAIRRO: CIDADE NOVA, PARAUAPEBAS - PA

*BB*  
*[Handwritten signature]*



sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do Locador.

**9.2 -** Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água e energia elétrica.

**9.3 -** Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

**9.4 -** Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal.

**9.5 -** Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato.

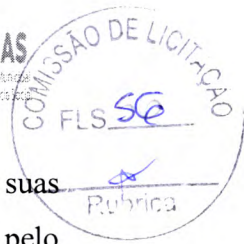
**9.6 -** Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do Locador, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

**9.7 -** Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio do Fiscal do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento.

**9.8 -** Notificar, formal e tempestivamente, o Locador sobre irregularidades observadas.

**9.9 -** Comunicar previamente o Locador qualquer alteração física que pretenda realizar no imóvel.

## **10 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**



**10.1** - O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do Contrato, reparando todo e qualquer dano ou deteriora o das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores   loca o.

**10.2** - Em caso de não cumprimento, o LOCATÁRIO poderá, após Notifica o Extrajudicial, efetuar a redu o proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execu o dos reparos necessários, mediante contrapresta o das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços.

**10.3** - O Termo de Recebimento do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato, no ato de recebimento das chaves, momento este que será dado início   vigência da contrata o.

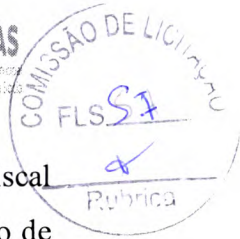
**10.4** - O Termo de Devolu o do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato quando da desocupa o do imóvel ao final do Contrato, devendo ser assinado pelo Locador, momento em que será dada a quita o de todas as obriga es advindas do Contrato.

## **11 - DA GESTÃO E FISCALIZA O DO CONTRATO**

**11.1** - A gestão e a fiscaliza o da contrata o caberão aos representantes da Administra o especialmente designados. Nos impedimentos e afastamentos legais destes, suas fun es serão desempenhadas por seus respectivos substitutos, nos termos do artigo 117 da Lei n  14.133/2021.

**11.2** - O Gestor e fiscal designados exercerão, de forma segregada, o acompanhamento e fiscaliza o da execu o contratual, devendo ainda providenciar as medidas necessárias às solu es de quaisquer contratempos que, porventura, venham a ocorrer.

PA  
grob  
/



**11.3** - As decisões e providências que ultrapassarem a competência do gestor e do fiscal deverão ser solicitadas, em tempo oportuno, à autoridade competente, para a adoção de medidas que julgar convenientes.

**11.4** - A gestão e a fiscalização de que trata o item anterior não excluem nem reduzem a responsabilidade do Contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e na ocorrência desta, não implica na corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes, de conformidade com o artigo 120 da Lei nº 14.133/2021.

## **12 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO**

**12.1** - O pagamento será realizado em parcelas mensais, mediante crédito em conta corrente na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR.

## **13 - DO REAJUSTE**

**13.1** - Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o intervalo mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

**13.2** - O reajuste será formalizado por apostila nos termos do artigo 136 da Lei nº 14.133/2021.

**13.3** - A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.



## 14 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

**14.1** - Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no artigo 155, da Lei nº 14.133/2021, fica o Contratado infrator sujeito às seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar e contratar.

**14.2** - Para aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 e 163 da Lei nº 14.133/2021, assegurado ao Contratado infrator o direito ao contraditório e à ampla defesa.

**14.3** - Nas hipóteses de cometimento de qualquer infração administrativa, poderão ser aplicadas ao Locador, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal as seguintes sanções:

- a) advertência, pelo cometimento da infração tipificada no artigo 155, inciso I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) multa de 5%, (cinco por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento da infração tipificada no artigo 155, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);
- c) multa de 10%, (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento da infração tipificada no artigo 155, inciso III, da Lei nº 14.133/2021 (inexecução total do contrato);

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right corner of the page.



d) impedimento de licitar e contratar com Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III e V, da Lei nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

e) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar com Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação, na forma da lei, perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

## 15 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

**15.1** - Fica facultada às partes, a rescisão do contrato decorrente da locação a qualquer tempo, mediante prévio aviso dessa intenção, com no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência.

**15.2** - Na situação de força maior ou caso fortuito que impeça o uso do imóvel para o fim que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas as obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se o Locatário, de comum acordo com o Locador aguardar o restabelecimento das condições de uso regular do imóvel.

**15.3** - A gestão e o acompanhamento do contrato ficarão a cargo do setor competente a ser indicado pela Contratante.

## 16 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

**16.1** - Os recursos destinados à cobertura das despesas ora pretendidos se encontram alocados no Orçamento Geral do Município e serão custeadas com recursos financeiros provenientes do orçamento do Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS.



SEMAS  
Secretaria Municipal  
de Assistência Social



16.2 - A despesa proveniente desta contratação encontra consignação orçamentária na seguinte dotação:

**Classificação Institucional:** 1901 FMAS.

**Classificação Funcional:** 08 122 4049 2.179 Manutenção dos Conselhos Tutelares.

**Classificação Econômica:** 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.

**Subelemento:** 3.3.90.36.15 Locação de Imóveis.

**Valor Total:** R\$ 141.600,00

### PLANILHA DESCRITIVA

Nº	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação do Imóvel destinado ao funcionamento da Unidade do Conselho Tutelar III, localizado na Avenida dos Ypês, Quadra: 57, Lote: 03, Bairro: Cidade Jardim, no município de Parauapebas, estado do Pará.	Mês	12	RS 11.800,00	RS 141.600,00

Parauapebas – PA, 22 de maio de 2025.

**Autorizado:**

Vania Cristina L. de Sousa Rodrigues  
Secretária Adjunta Mun. de Ass. Social  
Decreto nº 0347/2025

**Neil Armstrong da Silva Soares**  
Secretário Municipal de Assistência Social  
Decreto nº 014/2025

**Responsável pela Elaboração:**

*Pedro Bruno Rodrigues Silva*  
**Pedro Bruno Rodrigues Silva**  
Setor de Licitações e Contratos/SEMAS  
Matrícula nº 5664

**Responsável pela Atestação:**

*Douglas Oliveira da Silva*  
**Douglas Oliveira da Silva**  
Diretor Administrativo/SEMAS  
Portaria nº 02/2025

*Pedro Bruno R. Silva*  
**Pedro Bruno R. Silva**  
Licitações e Contratos - SEMAS  
Matrícula: 5664  
BAIRRO: CIDADE NOVA, PARAUAPEBAS - PA