

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPÓ
ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

III – TERMO DE REFERÊNCIA (TR)/2026

Processo Administrativo nº: 978/2026

Município de Guaporé – GO

Objeto (em análise): SOLICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A SEDE DA CASA LAR ACONCHEGO

1. Objeto

O presente Termo de Referência tem por objeto a **SOLICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A SEDE DA CASA LAR ACONCHEGO**, destinado ao funcionamento da instituição de acolhimento institucional voltada à proteção integral de crianças e adolescentes afastados temporariamente do convívio familiar, em razão de medida de proteção aplicada pela autoridade competente, nos termos da legislação vigente.

2. Fundamentação

A presente contratação fundamenta-se no **Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado pela Secretaria Municipal de Ação Promoção Social**, o qual identificou a necessidade de locação de um imóvel para a sede da Casa Lar Aconchego.

Conforme apurado no ETP, o problema central reside na necessidade de locação do imóvel diante da inexistência de **imóvel público próprio** que atenda, de forma imediata e satisfatória, às exigências técnicas, estruturais e legais para o funcionamento da unidade, bem como à urgência na manutenção da continuidade dos serviços de acolhimento institucional.

Foram analisadas diferentes alternativas: **(a) Utilização de imóvel próprio do Município; (b) Construção de nova sede própria e (c) Locação de imóvel adequado.** Após o levantamento das possíveis soluções existentes e a devida análise técnica das alternativas, concluiu-se que a **Locação de imóvel adequado** configura-se como a **alternativa mais viável**, tanto do ponto de vista operacional quanto econômico, pois a alternativa **(a)** junto ao patrimônio municipal, constatou-se a inexistência de imóvel público disponível que atenda, de forma imediata e adequada, às exigências mínimas de funcionamento da Casa Lar e a alternativa **(b)** A construção de um imóvel específico para sediar a Casa Lar, mostra-se inviável no momento, não atenderia à urgência da demanda nem garantiria a continuidade dos serviços de acolhimento institucional.

A contratação por meio de locação permite ao Município flexibilidade administrativa, otimização de recursos públicos e continuidade imediata do serviço, assegurando a manutenção de um espaço adequado, seguro e acolhedor, em consonância com as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, com a Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais e com as normativas aplicáveis ao acolhimento institucional.

Dessa forma, a locação do imóvel para sede da Casa Lar Aconchego de Guapó-GO encontra-se devidamente fundamentada no interesse público, na necessidade de assegurar a proteção integral de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade, bem como na observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e supremacia do interesse público.

3. Descrição da Solução

A solução proposta para atender à demanda apresentada consiste na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da sede da Casa Lar Aconchego de Guapó-GO, instituição municipal responsável pela institucionalização provisória de crianças e adolescentes afastados temporariamente do convívio familiar, em decorrência de medida de proteção aplicada pela autoridade competente, nos termos do Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA e a Legislação municipal n. 704/2018.

O ciclo de vida do objeto referente à **locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da sede da Casa Lar Aconchego de Guapó-GO**, instituição voltada à institucionalização de crianças e adolescentes afastados temporariamente do convívio familiar por medida de proteção aplicada pela autoridade competente, compreende o conjunto de etapas necessárias desde a identificação da necessidade até o encerramento contratual, garantindo a continuidade, a segurança e a eficiência do serviço público prestado.

As etapas do ciclo de vida do objeto são descritas a seguir:

1. **Identificação da Necessidade:** Reconhecimento da demanda por imóvel adequado ao funcionamento da Casa Lar, considerando a obrigatoriedade legal de oferta de acolhimento institucional em ambiente seguro, residencial e compatível com as diretrizes do Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA e demais normativas do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.
2. **Planejamento da Contratação:** Elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP) e do Documento de Formalização da Demanda (DFD), com definição das características mínimas do imóvel, localização, infraestrutura, capacidade de atendimento, acessibilidade, segurança, habitabilidade e adequação ao público atendido.
3. **Elaboração do Termo de Referência:** Consolidação das informações técnicas e administrativas que orientam a contratação, incluindo objeto, justificativa, requisitos do imóvel, obrigações das partes, prazo de vigência, valor estimado, critérios de fiscalização e condições de pagamento.
4. **Procedimento de Contratação:** Realização do processo administrativo de contratação direta, quando cabível, ou do procedimento licitatório adequado, observando a legislação vigente, em especial a Lei nº 14.133/2021, com a seleção do imóvel que melhor atenda ao interesse público.
5. **Formalização do Contrato de Locação:** Celebração do contrato administrativo de locação, com definição clara das responsabilidades do locador e do locatário, prazo contratual, valores, reajustes, garantias, condições de uso do imóvel e hipóteses de rescisão.
6. **Execução Contratual:** Utilização do imóvel para o funcionamento da Casa Lar Aconchego, assegurando a prestação contínua e adequada do serviço de acolhimento institucional, com acompanhamento da Administração quanto às condições estruturais, de segurança e de habitabilidade do imóvel.

7. **Fiscalização e Acompanhamento:** Monitoramento permanente do cumprimento das obrigações contratuais, verificação das condições físicas do imóvel e adoção de providências administrativas em caso de irregularidades, visando à proteção integral das crianças e adolescentes acolhidos.
8. **Renovação, Prorrogação ou Encerramento Contratual:** Avaliação da necessidade de prorrogação do contrato, conforme interesse público e desempenho do objeto, ou encerramento da locação, com a devida devolução do imóvel nas condições pactuadas.
9. **Encerramento do Ciclo de Vida do Objeto:** Conclusão formal do contrato, com registro das ocorrências, avaliação dos resultados alcançados e arquivamento do processo administrativo, garantindo a rastreabilidade e a transparência da contratação.

4. Requisitos da Contratação

A o contratado deverá fornecer a locação do imóvel conforme descritos abaixo:

CÓDIGO ITEM	DESCRIÇÃO	MODO FORNECIMENTO	QUANTIDADE NECESSÁRIO
	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A CASA LAR ACONCHEGO SUBELEMENTO 15 DOTAÇÃO 07.05.14.243.0008.2.046. 3.3.90.36.15		
1.	LOCAÇÃO DE IMÓVEL/CONTRATO DE ALUGUEL PARA O SEDE DA CASA LAR ACONCHEGO NO ANO DE 2026, DE 05/01/2026 A 31/12/2026 COM ÁREA TOTAL DE 525M ² , SENDO UMA CASA RESIDENCIAL, COM 4 QUARTOS, 3 BANHEIROS, 2 SALAS, ÁREA NA FRENTE E FUNDO, UM BARRACÃO PARA DESPEJO, PISO CERÂMICO, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, QUINTAL MURADO	LOCAÇÃO	1

DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

Será exigido do locador a ser contratado a apresentação dos seguintes documentos:

Documentos pessoais do proprietário; comprovante de endereço do proprietário; Certidão do imóvel atualizada emitida pelo cartório; Certidão Negativa Federal, Estadual, Municipal, Trabalhista (pessoa física), caso seja pessoa jurídica certidão negativa de FGTS; Laudo de avaliação emitido pela comissão de avaliação oficial do município.

5. Modelo de Execução

A execução do objeto consiste na **locação de imóvel urbano**, destinado exclusivamente ao funcionamento da Casa Lar Aconcheço, visando atender às demandas da instituição de acolhimento institucional voltada à proteção integral de crianças e adolescentes afastados temporariamente do convívio familiar, em razão de medida de proteção aplicada pela autoridade competente, nos termos da legislação vigente.

O imóvel a ser locado deverá atender integralmente às necessidades administrativas, técnicas e operacionais possibilitando a prestação contínua e adequada a demanda de alta complexidade.

A execução da locação observará as seguintes condições:

1. **Forma de Execução:** A locação será realizada de forma contínua, mediante contrato administrativo, com pagamento mensal, após a efetiva disponibilização do imóvel e comprovação do cumprimento das condições contratuais.

2. **Responsabilidades do Locador:** Compete ao locador:

- Garantir o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência do contrato;
- Manter a regularidade jurídica do imóvel;
- Realizar reparos estruturais necessários que não decorram do uso cotidiano;
- Assegurar que o imóvel permaneça adequado à finalidade pública prevista.

3. **Responsabilidades da Administração Pública (Locatária)**

Compete à Administração:

- Utilizar o imóvel exclusivamente para a instituição Casa Lar;
- Zelar pela conservação do imóvel, realizando manutenções de pequeno porte decorrentes do uso regular;
- Efetuar o pagamento do valor mensal da locação conforme previsto em contrato;
- Comunicar formalmente ao locador qualquer necessidade de reparo estrutural.
- Cumprir normas de **segurança, higiene e proteção** de crianças e adolescentes.

4. **Fiscalização da Execução**

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado, que verificará:

- A adequação do imóvel às condições estabelecidas no Termo de Referência;
- O cumprimento das obrigações contratuais pelo locador;
- A manutenção das condições necessárias ao funcionamento da Casa Lar.

5. **Prazo de Execução:** O prazo de execução corresponderá ao período de vigência contratual, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente, desde que mantidas as condições iniciais e comprovada a vantagem para a Administração.

6. **Condições de Pagamento:** O pagamento será efetuado mensalmente, mediante apresentação de documento hábil, após atesto da fiscalização quanto à regular execução do objeto.

6. **Modelo de Gestão**

Servidor da Secretaria Municipal de Ação e Promoção Social e **fiscal de contrato** designe-a a servidora **KARINE PEREIRA RIBEIRO** portadora do CPF nº 041.086.581-83, Rg de n. 5616795, SSP/GO, para exercer a função para verificação por serviço executado.

7. **CrITÉRIOS de Medição e Pagamento**

Pagamento da locação do imóvel será mensal até o 5º dia útil do mês subsequente

8. Estimativa do Valor

Estimativa de valor não entra no requisito de locação de imóvel. É o que será combinado entre locatário e locador, pois locação do imóvel tem amparo legal no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021. Confira-se: Art. 74. Inc. V. É inexigível a licitação:(...) é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

9. Adequação Orçamentária

- As despesas dessa locação de imóvel devem ser empenhadas na rubrica FMCA **07.05.14.243.0008.2.046. 3.3.90.36.15, LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, atendendo a demanda.
- Fonte de recurso: 100 – Recursos Ordinários (próprios)
- Elemento de Despesa: 3.3.90.36
- Subelemento: 15 – Locação de Imóvel.

10. Condições de Execução

O prazo de execução corresponderá ao período de vigência contratual, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente, desde que mantidas as condições iniciais e comprovada a vantagem para a Administração.

11. Sanções Administrativas

O locador contratado que não cumprir integralmente as obrigações contratuais assumidas, garantida a prévia defesa, estará sujeita as sanções previstas no art. 156 ao 162 da Lei Federal n. 14.133/2021, inclusive: advertência formal; multa diária; suspensão temporária de contratar com a Secretaria e declaração de inidoneidade.

12. Fiscalização

Designa-se a servidora **KARINE PEREIRA RIBEIRO** portadora do CPF nº 041.086.581-83, Rg de n. 5616795, SSP/GO, para exercer a função de Fiscal do Contrato Administrativo desta secretaria.

13. Disposições Finais

A locação do imóvel objeto deste Termo de Referência destina-se exclusivamente ao funcionamento da CASA LARA ACONCHEGO, sendo vedada qualquer alteração de finalidade sem prévia autorização da Administração Pública.

O imóvel deverá ser entregue em plenas condições de uso, atendendo às exigências legais, estruturais, sanitárias, de segurança, acessibilidade e habitabilidade, conforme a legislação vigente e as

Pagamento da locação do imóvel será mensal até o 5º dia útil do mês subsequente

8. Estimativa do Valor

Estimativa de valor não entra no requisito de locação de imóvel. É o que será combinado entre locatário e locador, pois locação do imóvel tem amparo legal no art.74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021. Confira-se: Art. 74. Inc. V. É inexigível a licitação:(...) é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

9. Adequação Orçamentária

- As despesas dessa locação de imóvel devem ser empenhadas na rubrica FMCA **07.05.14.243.0008.2.046. 3.3.90.36.15, LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, atendendo a demanda.
- Fonte de recurso: 100 – Recursos Ordinários (próprios)
- Elemento de Despesa: 3.3.90.36
- Subelemento: 15 – Locação de Imóvel.

10. Condições de Execução

O prazo de execução corresponderá ao período de vigência contratual, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente, desde que mantidas as condições iniciais e comprovada a vantagem para a Administração.

11. Sanções Administrativas

O locador contratado que não cumprir integralmente as obrigações contratuais assumidas, garantida a prévia defesa, estará sujeita as sanções previstas no art. 156 ao 162 da Lei Federal n. 14.133/2021, inclusive: advertência formal; multa diária; suspensão temporária de contratar com a Secretaria e declaração de inidoneidade.

12. Fiscalização

Designa-se a servidora **KARINE PEREIRA RIBEIRO** portadora do CPF nº 041.086.581-83, Rg de n. 5616795, SSP/GO, para exercer a função de Fiscal do Contrato Administrativo desta secretaria.

13. Disposições Finais

A locação do imóvel objeto deste Termo de Referência destina-se exclusivamente ao funcionamento da CASA LARA ACONCHEGO, sendo vedada qualquer alteração de finalidade sem prévia autorização da Administração Pública.

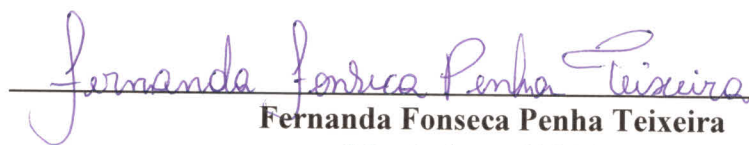
O imóvel deverá ser entregue em plenas condições de uso, atendendo às exigências legais, estruturais, sanitárias, de segurança, acessibilidade e habitabilidade, conforme a legislação vigente e as

normas aplicáveis aos equipamentos da Política de Assistência Social. Todas as despesas ordinárias decorrentes do uso do imóvel, tais como consumo de água, energia elétrica, telefonia, internet, limpeza, conservação, correrão por conta do Município, enquanto as despesas extraordinárias e estruturais permanecerão sob responsabilidade do locador, salvo disposição contratual diversa.

O contrato de locação terá vigência conforme estabelecido no instrumento contratual, podendo ser prorrogado nos termos da legislação aplicável, desde que comprovada a vantajosidade para a Administração e o interesse público.

A Administração reserva-se o direito de realizar vistorias periódicas no imóvel, a qualquer tempo, com a finalidade de verificar o cumprimento das condições contratuais e a adequada manutenção do espaço. O descumprimento das obrigações assumidas por qualquer das partes ensejará a aplicação das sanções previstas em lei e no contrato, respeitado o devido processo legal.

Os casos omissos serão resolvidos pela Administração Pública, com fundamento na legislação pertinente, especialmente nas normas que regem as contratações públicas e a Política Nacional de Assistência Social. Este Termo de Referência integra o processo administrativo de contratação, servindo como base para a formalização do contrato de locação, vinculando as partes às condições nele estabelecidas.



Fernanda Fonseca Penha Teixeira

Matrícula: n. 17964

**SERVIDORA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO
DO TERMO DE REFERENCIA**



Djéeniffer dos Santos Fernandes Mendonça

Secretária Municipal de Ação e Promoção Social

DECRETO FMAS N 063/2025

Guapó/GO

Guapó/GO, 05 de janeiro de 2026.