



TERMO DE REFERÊNCIA

1. IDENTIFICAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Órgão demandante: Fundo Municipal de Previdência Social dos Servidores de Peixoto de Azevedo - PREVI-PAZ.

A presente contratação decorre do Documento de Formalização da Demanda e do Estudo Técnico Preliminar elaborados para viabilizar a transferência da sede administrativa do PREVI-PAZ, diante das condições estruturais e sanitárias verificadas no imóvel atualmente ocupado.

A futura contratação deverá observar a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis. Caso, após a conclusão da instrução processual, reste demonstrado que as características de instalações e de localização de determinado imóvel tornam necessária a sua escolha, poderá ser avaliado o enquadramento por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, mediante o atendimento integral dos requisitos legais.

2. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Locação de 01 (um) imóvel, pelo período inicial estimado de 12 (doze) meses, destinado à instalação e ao funcionamento da sede administrativa do Fundo Municipal de Previdência Social dos Servidores de Peixoto de Azevedo - PREVI-PAZ, em local que apresente condições estruturais, sanitárias, elétricas, hidráulicas, funcionais, de segurança e de acessibilidade compatíveis com o atendimento ao público e com o desenvolvimento das atividades institucionais da Autarquia.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
01	Locação de imóvel para instalação e funcionamento da sede administrativa do PREVI-PAZ, conforme requisitos deste Termo de Referência.	Mês	12

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade decorre das condições precárias de conservação e das inadequações estruturais e sanitárias existentes na sede atual do PREVI-PAZ. A inspeção da Coordenadoria de Vigilância Sanitária Municipal, formalizada na Notificação Sanitária - Auto Termo nº 002170, de 13 de agosto de 2026, registrou infiltrações e goteiras, risco de alagamento interno, infestação por pombos e presença de resíduos biológicos, danos no forro, problemas nas instalações sanitárias e hidráulicas, mofo, deficiência de iluminação e condições inadequadas na sala de arquivo.

Tais ocorrências representam potencial risco à saúde e à integridade física dos servidores, aposentados, pensionistas e demais usuários, além de afetarem a adequada guarda dos documentos previdenciários, a segurança dos equipamentos e a continuidade das atividades administrativas. O imóvel atual também não dispõe de condições satisfatórias de acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

PREVI-PAZ

Folhas 17

Referência





Considerando que os problemas atingem diferentes componentes da edificação e que a realização de reforma ampla com a sede ocupada pode agravar riscos e comprometer o atendimento ao público, a Administração definiu como providência prioritária a transferência para espaço adequado, permitindo a posterior avaliação técnica integral da sede própria.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação de imóvel apto a receber, de forma integrada, a estrutura administrativa do PREVI-PAZ, os servidores, os usuários, o mobiliário, os equipamentos, os sistemas informatizados e os arquivos previdenciários, assegurando a continuidade das atividades durante o período em que a sede própria permanecer desocupada para avaliação e definição da solução definitiva.

A transferência deverá ser planejada e executada de forma coordenada, com redução máxima de impactos ao atendimento, à guarda documental e à operação dos sistemas previdenciários. O imóvel deverá estar disponível para ocupação em prazo compatível com a urgência administrativa e apresentar necessidade mínima de adaptação.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E DO IMÓVEL

O imóvel a ser selecionado deverá atender, cumulativamente, aos requisitos necessários ao regular funcionamento da sede do PREVI-PAZ. As exigências abaixo constituem parâmetros mínimos e deverão ser verificadas por meio de vistoria, análise documental e, quando pertinente, avaliação técnica.

Item	Requisito	Especificação mínima
1	Localização e acesso	Localização em área urbana de fácil identificação e acesso, compatível com o atendimento de aposentados, pensionistas, servidores e demais usuários. Deve permitir acesso regular por vias públicas e apresentar condições de segurança e circulação.
2	Acessibilidade	Acesso adequado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, com rota acessível aos ambientes de atendimento e sanitário(s) compatível(is), observadas as normas técnicas aplicáveis ou possibilidade de adaptação tecnicamente viável.
3	Condições estruturais	Edificação em bom estado de conservação, sem infiltrações, goteiras, rachaduras relevantes, riscos aparentes, umidade excessiva, mofo ou situações que comprometam a segurança e a salubridade.
4	Instalações elétricas	Rede elétrica em condições de uso e compatível com computadores, impressoras, equipamentos de rede, climatização e demais equipamentos administrativos, com quadro de distribuição e dispositivos de proteção adequados.
5	Instalações hidráulicas e sanitárias	Rede hidráulica e sanitária funcional, sem vazamentos aparentes, com abastecimento regular de água e sanitários em condições adequadas de uso, higiene e conservação.
6	Ambientes administrativos	Área e distribuição interna suficientes para recepção, atendimento ao público, setores administrativos, direção, reunião, atividades internas e demais rotinas institucionais, evitando sobreposição incompatível de funções.
7	Arquivo previdenciário	Ambiente específico, seco, ventilado e seguro para guarda de processos, documentos e arquivos previdenciários, protegido contra umidade, infiltrações, pragas e agentes de deterioração.
8	Copa/cozinha e apoio	Espaço de apoio para copa/cozinha e condições adequadas para uso pelos servidores, com instalações hidráulicas e elétricas compatíveis.





Item	Requisito	Especificação mínima
9	Iluminação e ventilação	Iluminação natural e/ou artificial adequada e condições de ventilação compatíveis com a permanência de servidores e atendimento ao público.
10	Tecnologia e comunicação	Condições para instalação de internet, telefonia, rede lógica, equipamentos de informática, sistemas de segurança e demais recursos necessários ao funcionamento do PREVI-PAZ.
11	Segurança	Condições de fechamento, controle de acesso e proteção patrimonial compatíveis com a guarda de documentos, equipamentos e bens públicos.
12	Regularidade e disponibilidade	Documentação do imóvel e do proprietário apta à contratação, inexistência de impedimentos relevantes à ocupação e disponibilidade para entrega no prazo definido pela Administração.
13	Adaptações	Preferência por imóvel que demande poucas adaptações. Eventuais intervenções indispensáveis deverão ser previamente identificadas, avaliadas e consideradas na análise de vantajosidade.
14	Estado sanitário	Imóvel limpo, livre de infestações, resíduos biológicos, mofo ou outras condições sanitárias incompatíveis com a ocupação administrativa.

Não foram fixadas, nesta etapa, metragem mínima ou quantidade rígida de salas, pois os documentos de planejamento disponíveis não estabelecem tais parâmetros. A suficiência da área e da distribuição interna deverá ser demonstrada pela capacidade real do imóvel de acomodar os setores, o fluxo de atendimento, o arquivo, os equipamentos e as áreas de apoio do PREVI-PAZ.

6. QUANTITATIVO, PRAZO E VIGÊNCIA

O quantitativo estimado corresponde à locação de 01 (um) imóvel por 12 (doze) meses. O prazo de vigência contratual será de 12 (doze) meses, contado da data definida no instrumento contratual, podendo ser prorrogado nos termos da legislação aplicável, desde que permaneça demonstrada a necessidade da locação e a vantajosidade para a Administração.

A entrega do imóvel em condições de ocupação deverá ocorrer em prazo compatível com o cronograma de transferência definido pelo PREVI-PAZ, a ser consignado no contrato após a escolha do imóvel.

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução terá início com a disponibilização do imóvel ao PREVI-PAZ, livre e desimpedido, em condições de uso e conforme as características vistoriadas e aceitas pela Administração.

- Antes da assinatura ou do início da ocupação, deverá ser realizada vistoria do imóvel, com registro do estado de conservação, instalações, equipamentos e eventuais adaptações.
- As adaptações consideradas imprescindíveis deverão ser previamente definidas, com indicação de responsabilidade, custo, prazo e impacto na contratação.
- A ocupação somente deverá ocorrer quando o imóvel estiver em condições sanitárias, estruturais e funcionais compatíveis com o uso administrativo pretendido.
- Durante a vigência, o imóvel deverá permanecer em condições adequadas ao uso, observadas as obrigações legais e contratuais do locador e do locatário.





- Ao término da locação, será realizada vistoria de saída, considerando o estado inicial registrado e o desgaste decorrente do uso normal.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, conforme vistoria e requisitos estabelecidos;
- garantir o uso pacífico do imóvel durante a vigência da locação;
- manter, durante a contratação, as condições jurídicas necessárias à locação e apresentar a documentação solicitada pela Administração;
- responder por vícios ou defeitos anteriores à locação que impeçam ou prejudiquem o uso normal do imóvel;
- executar, quando de sua responsabilidade, reparos estruturais e intervenções necessárias à conservação do imóvel, nos prazos compatíveis com a urgência da ocorrência;
- comunicar previamente qualquer circunstância que possa afetar a posse, o uso ou a disponibilidade do imóvel;
- permitir o acompanhamento e a fiscalização pela Administração, inclusive vistorias quando justificadamente necessárias;
- cumprir as demais obrigações definidas no contrato e na legislação aplicável.

9. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades administrativas do PREVI-PAZ, salvo autorização contratual em sentido diverso;
- efetuar o pagamento do aluguel nas condições e prazos estabelecidos;
- zelar pela conservação do imóvel e comunicar ao locador a ocorrência de danos ou necessidade de reparos relevantes;
- arcar com as despesas de consumo e demais encargos atribuídos ao locatário no instrumento contratual;
- não realizar alterações estruturais sem prévia autorização do proprietário e sem observância dos procedimentos administrativos aplicáveis;
- permitir acesso do locador para inspeções ou reparos, mediante prévio ajuste e sem prejuízo indevido ao funcionamento da Autarquia;
- restituir o imóvel ao final da locação no estado decorrente do uso regular, ressalvadas as deteriorações naturais e as condições registradas na vistoria inicial.

10. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A execução contratual será acompanhada por gestor e fiscal formalmente designado pelo PREVI-PAZ, competindo-lhes verificar o cumprimento das obrigações, registrar ocorrências, solicitar providências, conferir documentos e atestar os pagamentos.

A fiscalização deverá manter registro das condições do imóvel, das comunicações com o locador, das vistorias realizadas, de eventuais reparos e adaptações e de quaisquer fatos que possam afetar a continuidade do uso do imóvel.

Ocorrências que excedam a competência do fiscal deverão ser encaminhadas à autoridade competente para adoção das providências administrativas cabíveis.

PREVI-PAZ

Folha 20
Data 20/05/2024





11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

A medição corresponderá ao período mensal de disponibilização e uso regular do imóvel. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, após o período de referência e mediante ateste do fiscal do contrato, observadas as condições definidas no instrumento contratual e a regularidade documental exigível.

O primeiro e o último pagamento poderão ser calculados proporcionalmente aos dias de efetiva disponibilização do imóvel, quando aplicável. Não serão pagos valores referentes a períodos em que o imóvel não tenha sido disponibilizado à Administração por fato imputável ao locador.

Despesas acessórias e encargos somente serão suportados pelo PREVI-PAZ quando expressamente previstos no contrato e juridicamente atribuíveis ao locatário.

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL/LOCADOR

A seleção deverá considerar o atendimento conjunto dos requisitos definidos neste Termo de Referência, a adequação do imóvel às necessidades do PREVI-PAZ e a vantajosidade da solução para a Administração.

- atendimento aos requisitos de localização, acesso, acessibilidade, segurança, conservação, salubridade e funcionalidade;
- adequação da área e da distribuição interna às atividades administrativas e ao atendimento ao público;
- existência de ambiente seguro e apropriado para guarda do arquivo previdenciário;
- necessidade e custo de adaptações indispensáveis à ocupação;
- estado de conservação e possibilidade de ocupação em prazo compatível com a necessidade administrativa;
- compatibilidade do valor pretendido com a avaliação do imóvel e com os preços praticados no mercado local;
- regularidade documental do imóvel e do locador;
- inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto, quando exigível para o enquadramento legal pretendido.

Caso o processo seja instruído por inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, deverá ser demonstrada de forma específica a singularidade das características de instalações e de localização do imóvel escolhido e a vantagem de sua contratação para a Administração, além dos demais requisitos do § 5º do referido artigo.

13. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA DE PREÇO

O valor estimado da contratação será apurado após a identificação do imóvel apto e deverá ser fundamentado em avaliação prévia do bem, seu estado de conservação, eventuais custos de adaptação e comparação com valores praticados no mercado para imóveis de características equivalentes.

PREVI-PAZ

Folha 21

Assinatura





Item	Unidade	Quantidade	Valor mensal estimado	Valor total estimado
01	Mês	12	R\$7.000,00	R\$ 84.000,00

A justificativa de preço deverá integrar a instrução processual, acompanhada dos documentos utilizados como parâmetro, de modo a demonstrar que o valor ajustado é compatível com o mercado e vantajoso para a Administração.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da contratação correrão por conta de dotação orçamentária própria do PREVI-PAZ, a ser indicada pela unidade competente antes da formalização da contratação, mediante certificação da disponibilidade orçamentária e financeira necessária ao cumprimento das obrigações assumidas.

15. SANÇÕES, RESCISÃO E DEMAIS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

O contrato deverá prever as hipóteses de inadimplemento, extinção, sanções e demais consequências aplicáveis, observadas a natureza da locação imobiliária, as disposições da Lei nº 14.133/2021, a legislação pertinente às locações e as cláusulas expressamente pactuadas.

Deverá ser assegurada à Administração a possibilidade de adoção das medidas necessárias à preservação da continuidade do serviço público quando fatos relacionados ao imóvel comprometerem sua segurança, salubridade, acessibilidade ou utilização regular.

16. RESULTADOS PRETENDIDOS

- assegurar a continuidade das atividades previdenciárias e administrativas do PREVI-PAZ;
- proporcionar ambiente seguro, salubre, funcional e acessível para servidores e usuários;
- reduzir a exposição a riscos sanitários e estruturais verificados na sede atual;
- preservar documentos, arquivos, equipamentos e sistemas utilizados pela Autarquia;
- permitir atendimento adequado a aposentados, pensionistas, servidores e demais usuários;
- viabilizar a desocupação do imóvel próprio para avaliação técnica completa e definição da solução definitiva;
- assegurar contratação economicamente compatível com o mercado e adequada às necessidades institucionais.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS E APROVAÇÃO

Este Termo de Referência foi elaborado com base nas necessidades identificadas no Documento de Formalização da Demanda, no Estudo Técnico Preliminar, na Notificação Sanitária - Auto Termo nº 002170 e nas providências administrativas registradas pelo PREVI-PAZ quanto à transferência da sede.

Os dados específicos do imóvel selecionado, endereço, proprietário, valor do aluguel, avaliação, custos de adaptação, prazo exato para entrega das chaves e demais condições particulares deverão ser inseridos nos autos após a conclusão do levantamento e da



escolha devidamente motivada, sem alteração dos requisitos essenciais definidos neste documento.

Peixoto de Azevedo - MT, 26 de agosto de 2026.



Erik de Oliveira Marques
Coordenador Administrativo
e Previdenciário

