



Prefeitura Municipal de Sena Madureira
Secretaria Municipal de Assistência Social-SEMAS

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Constitui objeto deste Termo de Referência, a contratação de pessoa Jurídica para locação de um imóvel destinado a atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social do município de Sena Madureira, conforme **Documento de Oficialização de Demanda** anexo ao processo.

2. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE, OBJETO E FORMA DE CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Assistência Social de Sena Madureira necessita de um local adequado para atender as crianças e adolescentes que vivem em situações de vulnerabilidade e risco vivenciadas no meio familiar e social. Essa situação deve identificar e caracterizar o problema a ser resolvido.

Após análise, identificou-se que o imóvel proposto, com área de 21.280m², atende plenamente às necessidades da secretaria, oferecendo espaço suficiente, localização estratégica e condições adequadas de segurança, infraestrutura e organização para a guarda dos veículos. A proximidade com as demais instalações da pasta contribui para maior eficiência logística, facilitando o acesso e otimizando as operações cotidianas.

A locação deste imóvel é a solução mais viável e eficiente, para atender as crianças e adolescentes que vivem em situações de vulnerabilidade e risco vivenciadas no meio familiar e social da Secretaria Municipal de Assistência. Essa medida também reforça o compromisso com a eficiência e o bom uso dos recursos públicos, ao adotar uma solução que alia custo-benefício e resultados operacionais positivos.

2.2 Forma da Contratação

O processo será instruído por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, em conjunto com o Decreto Estadual nº 11.363/2023.

3. DA CARACTERÍSTICA SINGULAR DO IMÓVEL

3.1 O imóvel em questão apresenta características que o tornam singular e ideal para a finalidade a que se destina. Localizado em área central do município, possui excelente acessibilidade, facilitando o fluxo de veículos e a logística de transporte. Seu tamanho é adequadamente dimensionado para comportar e atender as crianças e adolescentes necessárias, atendendo plenamente às exigências operacionais.

Além disso, o imóvel conta com infraestrutura de segurança, garantindo a proteção tanto do espaço quanto das crianças e adolescentes. A indisponibilidade de prédios superiores ou



Prefeitura Municipal de Sena Madureira
Secretaria Municipal de Assistência Social-SEMAS

mais adequados para as necessidades específicas no mercado local reforça a singularidade desta propriedade, tornando-a a melhor opção disponível para a função a ser desempenhada.

Essas características conferem ao imóvel um ótimo grau de adequação considerando a realidade do município de Sena Madureira e tornam-no uma escolha estratégica e vantajosa para a locação em questão.

Em suma, o espaço é amplo o suficiente para comportar o maquinário da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, além de apresentar outros fatores necessários, como localização estratégica e infraestrutura adequada, que atendem às necessidades desta Secretaria.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. O presente procedimento se respalda na modalidade de inexigibilidade de licitação, legalmente prevista pelo art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. DA FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

5.1. O aluguel mensal deve ser pago até o dia 30 (trinta) do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos LOCADORES e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

5.2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de **R\$3.000,00 (três mil reais)** mensais, deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança.

5.3. O pagamento somente será efetuado após o "atesto" do servidor nomeado como fiscal do contato, do documento de cobrança.

5.4. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação vigente.

5.5. O Pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR ou por meio previsto em legislação vigente.

5.6. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que, por ventura, não tenha sido acordada no contrato.

6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Poder Executivo Municipal de Sena



Prefeitura Municipal de Sena Madureira
Secretaria Municipal de Assistência Social-SEMAS

Madureira, Estado do Acre, para o exercício financeiro de 2025, conforme programa relacionado abaixo:

ÓRGÃO - 06 - SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

UNIDADE - 01 - GABINETE DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Programa de Trabalho: 1.501.00.0000.2.028 – Manutenção das Atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social

Elemento de Despesa: 3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros (Pessoa Jurídica); e

Fonte de Recursos: 501 - Outros Recursos Não Vinculados.

7. DA VIGÊNCIA

7.1 A vigência será de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de sua assinatura.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. Manter o imóvel segurado contra incêndio;

8.2. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

8.3 Incorrer de despesas relacionadas com:

I. As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

II. Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

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

8.5. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;

8.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica.

8.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

8.9. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

8.10. Entregar o imóvel com seguro contra incêndio, caso fortuito ou força maior;



Prefeitura Municipal de Sena Madureira
Secretaria Municipal de Assistência Social-SEMAS

8.11. Realizar obras necessárias para promover acessibilidade das pessoas portadores de deficiência ou com mobilidade reduzida, caso necessite;

8.12. Averbar o contrato de locação na matrícula do imóvel;

PARÁGRAFO ÚNICO: O descumprimento de qualquer das obrigações previstas nesta cláusula ensejará a responsabilidade civil contratual objetiva do LOCADOR pelos danos causados ao LOCATÁRIO.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1 São obrigações do locatário:

- I. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação pactuados no contrato;
- II. Utilizar o imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim de que se destina;
- III. Restituir o imóvel, finda a locação, no mesmo estado de conservação que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e do tempo, e, ainda, das adaptações realizadas com a autorização do locador;
- IV. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito que a ele incumba a reparação, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V. Consentir na realização dos reparos de incumbência do LOCADOR, assegurado ao LOCATÁRIO o abatimento proporcional do valor do aluguel pelo impedimento total ou parcial de utilização do imóvel decorrentes de obras;
- VI. Realizar a imediata reparação dos danos causados no imóvel ou nas suas instalações pelo LOCATÁRIO, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- VII. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- VIII. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e de quaisquer outros encargos referentes ao imóvel, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO.
- IX. Pagar as despesas dos serviços de água, esgoto e energia elétrica, conforme pactuado no contrato;

PARÁGRAFO ÚNICO: O descumprimento de qualquer das obrigações previstas nesta cláusula ensejará a responsabilidade civil contratual objetiva do LOCATÁRIO pelos danos causados ao LOCADOR.

10. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DE CONTRATOS



Prefeitura Municipal de Sena Madureira
Secretaria Municipal de Assistência Social-SEMAS

- 10.1. A gestão do contrato será efetuada por servidor responsável, nomeado através de portaria, na condição de representante da Secretaria Municipal de Assistência Social, o qual será indicado para atuar na qualidade de “gestor do contrato”;
- 10.2. A execução, acompanhamento e fiscalização do contrato, serão de responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, o qual será nomeado “**fiscal do contrato**”, em conformidade com o art. 117 da Lei nº 14.133/21, tendo como atribuições mínimas: Acompanhar a execução físico-financeira do contrato;
- 10.3. Atestar os documentos da despesa quando comprovada a fiel e correta execução do objeto para fins de pagamento, bem como apresentação de relatório de acompanhamento e execução em conformidade com o objeto que será contratado;
- 10.4. Acompanhar, fiscalizar e orientar o cumprimento das cláusulas contratuais, observando os prazos de vigência e execução;
- 10.5. Comunicar formalmente à autoridade superior quaisquer irregularidades que possam ocorrer;
- 10.6. Exigir da CONTRATADA o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais assumidas, constantes das cláusulas e demais condições deste Termo;
- 10.7. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos;
- 10.8. O representante da Administração anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

11. DO PAGAMENTO

11.1 O pagamento deverá ser realizado até o 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao do vencimento, em moeda corrente nacional, mediante a apresentação de recibo de quitação sem emendas ou rasuras.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: o Locatário será responsável pelo pagamento das taxas e/ou tarifas dos serviços de água, esgoto e energia elétrica estritamente referentes ao período de vigência do contrato, sendo de responsabilidade do LOCADOR o pagamento de eventuais frações anteriores e posteriores à vigência contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: o Locatário será responsável pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU estritamente referente ao período de vigência contratual, sendo de responsabilidade do LOCADOR o pagamento de eventuais frações anteriores e posteriores à vigência do contrato.



Prefeitura Municipal de Sena Madureira
Secretaria Municipal de Assistência Social-SEMAS

PARÁGRAFO TERCEIRO: O pagamento das frações dos débitos referidos nos parágrafos primeiro e segundo, desta cláusula, será realizado na devida proporção, pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, cabendo a este último integrar a diferença e realizar os pagamentos aos respectivos credores.

12. DO REAJUSTE

12.1 O valor do aluguel, no caso de prorrogação do contrato, deverá ser reajustado pela variação anual do IGP-M, ou outro índice que vier a substituí-lo, aplicável no segundo mês anterior ao vencimento do contrato.

13. DAS BENFEITORIAS

13.1. As benfeitorias necessárias realizadas pelo LOCATÁRIO serão sempre indenizadas, mesmo que sem autorização do LOCADOR;

13.2. As benfeitorias úteis e as voluptuárias não autorizadas poderão ser removidas, desde que isso não prejudique a estrutura e a substância do imóvel;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: as benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO para adequação do imóvel às suas necessidades, a serem realizadas no início da execução do contrato, ficam previamente autorizadas e serão indenizadas pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As benfeitorias indenizáveis serão abatidas mensalmente do valor do aluguel e, não havendo saldo contratual suficiente para a indenização integral, conferem direito de retenção ao LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A colocação de placas, cartazes, inscrições, sinais, aparelhos e quaisquer elementos que afetem a estética da parte externa do imóvel deverá seguir o respectivo padrão de qualidade.

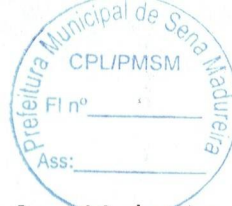
14. DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO A SER FIRMADO

14. A vigência do termo contratual será de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado pelas partes por sucessivos períodos, sem limite de tempo, mediante termo aditivo, desde que seja celebrado antes de expirada a sua vigência.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A prorrogação do contrato está condicionada à manutenção da proposta pelo LOCADOR, à verificação da vantajosidade do preço reajustado do aluguel comparado aos valores praticados no mercado, à justificativa da subsistência do interesse público na locação e à existência de dotação orçamentária.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor mesmo que o imóvel seja alienado a terceiros, obrigando o adquirente a cumpri-lo durante sua vigência.

15. DA ALTERAÇÃO E RESCISÃO



Prefeitura Municipal de Sena Madureira
Secretaria Municipal de Assistência Social-SEMAS

15.1. O locatário poderá alterar unilateralmente o contrato para melhor adequá-lo ao interesse público, desde que respeite os direitos do LOCADOR e as disposições legais pertinentes, não podendo os acréscimos ou supressões excederem 25 % do valor global atualizado do contrato, nem transfigurar o objeto da contratação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As partes podem rescindir consensualmente o contrato

PARÁGRAFO SEGUNDO: o LOCATÁRIO pode rescindir unilateralmente o contrato por descumprimento de qualquer obrigação do LOCADOR, apurando em seguida sua responsabilidade em processo administrativo com contraditório e ampla defesa.

PARÁGRAFO TERCEIRO: o LOCATÁRIO pode rescindir unilateralmente por interesse público ou por fortuito e força maior, devidamente justificados, sempre sem direito à indenização, exceto quanto ao pagamento do aluguel referente ao período de efetiva utilização do imóvel locado pelo LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO QUARTO: o LOCATÁRIO pode denunciar a locação antes do término do prazo de vigência do contrato, sem qualquer direito de indenização, desde que notifique o LOCADOR com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem prejuízo do pagamento do aluguel referente ao período da efetiva utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO.

16. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1. O descumprimento total ou parcial de qualquer das obrigações contratuais pelo LOCADOR, conforme apurado em processo administrativo, assegurado o contraditório e ampla defesa, sujeitá-lo-ão às sanções previstas na Lei nº 14.133/2021.

17. DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO JURÍDICA, FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

17.1 Para fins de futura contratação, o LOCADOR deverá obedecer a todas as condições contidas na Lei nº 14.133/2021 em relação à regularidade fiscal, jurídica, social e trabalhista.

18. DAS GARANTIAS

18.1 o LOCADOR deverá contratar, por sua conta, seguro contra incêndio, caso fortuito e força maior para o imóvel locado, sob pena de responder direta e objetivamente pelos danos causados por esses eventos ao LOCATÁRIO e a terceiros.

19. DOS CASOS OMISSOS

19.1. Os casos omissos serão decididos pelo CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, demais normas pertinentes ao objeto e, subsidiariamente, aos princípios gerais dos contratos.



Prefeitura Municipal de Sena Madureira
Secretaria Municipal de Assistência Social-SEMAS

20. DO FORO

20.1. As dúvidas decorrentes do presente Termo de Referência, bem como do futuro contrato a ser firmado, deverão ser dirimidas no município de Sena Madureira, com renúncia de qualquer outro.

Eneide Brandão Estevam
Secretária Municipal de Assistência Social