



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto LOCAÇÃO DE IMÓVEL, destinado ao funcionamento da Unidade Psicossocial do Instituto de Administração Penitenciária do Estado do Amapá.

2. DA ESCOLHA DA MODALIDADE

2.1. A aquisição do objeto deste Termo dar-se-á através de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, Art. 74, Inc. V, regendo-se pela Lei n.º 14.133/21 e Lei Federal no 8.245/1991.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características localização tornem necessária sua escolha.

Ademais, o citado artigo em seu §5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

§ 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 de 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.

Destacamos ainda a presença dos requisitos objetivos trazidos pela Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, assim como:

- Destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, evidenciando-se a correlação entre as atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado e a missão do órgão ou entidade contratante;
- Escolha do imóvel balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário;
- Compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia, sendo recomendável que os laudos utilizados para subsidiar as locações estejam em conformidade com as normas da ABNT.





3. DA JUSTIFICATIVA

3.1. A presente necessidade surgiu pelo fato da unidade não possuir prédio próprio, para o funcionamento do setor psicossocial do Iapen. Diante das circunstâncias e dos resultados apresentados procedemos pela busca de um imóvel com as características necessárias, a satisfazer as necessidades da Unidade Psicossocial.

3.2. Para garantir a eficácia e a qualidade do serviço prestado aos servidores e pelo atual ambiente disponível para o atendimento psicossocial ser inadequado, limitando a capacidade dos profissionais de oferecer um acompanhamento adequado e eficiente. E da necessidade de um espaço adequado a permitir a realização de atividades terapêuticas em um ambiente acolhedor e propício para o desenvolvimento do trabalho psicossocial. Além disso, um local apropriado irá proporcionar mais privacidade e conforto durante as sessões de atendimento, contribuindo para o estabelecimento de vínculos mais sólidos.

3.3. A falta de um espaço adequado para o funcionamento do setor psicossocial também impacta negativamente a saúde mental dos servidores, podendo gerar um aumento nos níveis de estresse e ansiedade. Dessa forma, a adequação de um ambiente apropriado se torna essencial para garantir o bem-estar psicológico. Portanto, a criação de um espaço adequado para o setor psicossocial é primordial para a promoção da saúde mental, a eficácia do trabalho dos profissionais e o cumprimento da missão da Instituição com seus servidores.

4. DOS OBJETIVOS

4.1 Oferecer um espaço adequado e acolhedor para a realização de atendimentos psicossociais, proporcionando um ambiente seguro e confortável para os servidores.

4.2 Ampliar a capacidade de atendimento e disponibilizar uma estrutura adequada para o trabalho dos profissionais da área, possibilitando maior conforto e privacidade durante as consultas.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1. Imóvel deve ser de pavimento térreo para fácil acessibilidade;

5.2 Deve conter no mínimo 03 salas;

5.3. Sala de recepção. Este ambiente é destinado à recepção em geral;

5.4. 02 banheiros;

5.5. 01 cozinha;

5.6. Área de serviço;

5.7. Pátio;

5.8. Garagem Coberta;

5.9. O local deve contar com infraestrutura de comunicação que permita o uso de telefone e internet;

5.10. O imóvel deve estar localizado, preferencialmente, nos bairros: Conjunto Cabralzinho, Marabaixo, Alvorada, Santa Rita e Central de Macapá com fácil acesso pela rede de transporte público;

5.11. Atendimento de energia elétrica pela CEA, com conta individualizada;

5.12. O imóvel deve apresentar adequada iluminação, ventilação, conservação, privacidade, salubridade e limpeza; bem como ter muros e portões que garantam proteção e segurança aos servidores e acolhidos.





6. DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

- 6.1** O presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir de sua assinatura e prorrogáveis na forma da legislação vigente;
- 6.2** O interesse da renovação do período de locação deverá ser manifestado pelas partes, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência.
- 6.3** Nos primeiros 12 (doze) meses de locação, o valor do aluguel não sofrerá reajuste, portanto, somente após este período, poderá ser aplicado o índice de IPCA ao valor inicialmente contratado.

7. DO VALOR DO CONTRATO

- 7.1.** O valor do imóvel a ser contratado será no valor de R\$ 5.900,00 (cinco mil e novecentos) mensais.
- 7.2.** O valor global para 12 (doze) meses de R\$ 70.800,00 (setenta mil e oitocentos reais).

8. DO PAGAMENTO

- 8.1.** O pagamento será realizado mensalmente, de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil, mediante a apresentação de Nota Fiscal, a qual será liquidada em até 30 (trinta) dias de sua apresentação, quando devidamente atestada pelo Executor do Contrato.

9. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

As obrigações do Locador e da Locatária serão definidas em contrato de locação próprio, o qual deverá conter cláusulas que permita a locatária realizar benfeitorias no imóvel de maneira a garantir acessibilidade, nos termos do Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012.

9.1. Do Locador:

- 9.1.1.** Apresentar certidão de registro de propriedade do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com Certidão de Ônus ou Termo de Cessão de Direitos sobre o imóvel;
- 9.1.2.** Apresentar cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do Proprietário do imóvel, bem como Comprovante de Residência.
- 9.1.3.** Apresentar Certidão Negativa de IPTU do imóvel;
- 9.1.4.** Apresentar Certidão de Quitação com taxas;
- 9.1.5.** Informar dois números de telefone para estabelecer-se contato com o proprietário do Imóvel;
- 9.1.6.** Garantir, por si e seus sucessores, à Locatária, no período de vigência deste contrato, o uso pacífico do imóvel;
- 9.1.7.** Fazer constar da escritura a obrigação do contrato de Locação, no caso de venda do imóvel;
- 9.1.8.** Comunicar ao Locatário a manifestação de não renovar o Contrato, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, para que a finalidade pública do presente instrumento não seja prejudicada ou interrompida, dando tempo hábil para que o locatário providencie novo local.

9.2. Da Locatária – Contratante:

- 9.2.1** Responsabilizar-se pelo pagamento do aluguel, contas de telefone, energia elétrica, água e esgoto;
- 9.2.2.** Efetivar o pagamento das taxas referentes ao IPTU/TLP;





- 9.2.3.** Manter o imóvel em perfeitas condições de uso para restituí-lo no mesmo estado, ao término da vigência do contrato de locação;
- 9.2.4.** Entregar ao Locador todas as notificações recebidas, referentes ao imóvel objeto do contrato de locação;
- 9.2.5.** Executar, por sua conta e risco, todo e qualquer reparo que se fizer necessário no imóvel, exceto os referentes a problemas causados por vício de construção;
- 9.2.6.** Comunicar imediatamente ao Locador, por escrito, qualquer avaria grave na estrutura ou instalação do imóvel.

10. DO LAUDO DE VISTORIA

- 10.1** Durante a fase de instrução e antes da assinatura do contrato locatício deverá ser realizada vistoria técnica para avaliar as condições de segurança e acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais, bem como o estado de conservação e instalações, conforme art. 3º, XIV, do Decreto nº 33.788/2012.
- 10.2** O estado de conservação, as condições e as instalações, quando do início da locação, deverão ser lavrados pelo Locador no laudo de vistoria inicial a ser entregue junto com as chaves ao Locatário.
- 10.3** Ao término da vigência da locação, o estado de conservação, as condições e as instalações deverão ser lavrados pelo Locatário no laudo de vistoria final e entregue, junto com as chaves, ao Locador.

11. DA RESCISÃO DO CONTRATO

- 11.1.** O instrumento contratual será rescindido automaticamente na ocorrência de:
- 11.2.** Incêndio do imóvel que impossibilite a execução de seu objeto;
- 11.3.** Reparos exigidos por vício de construção que impossibilitem o uso regular do imóvel pela Locatária por mais de um mês;
- 11.4.** Alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura do imóvel, que prejudique a execução do contrato;
- 11.5.** Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa a que está subordinado o contratante e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;
- 11.6.** Expiração do prazo de vigência do contrato, o Locador deverá assinar Termo de recebimento do imóvel que será entregue à Locatária;
- 11.7.** Ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;
- 11.8.** Subcontratação total ou parcial do imóvel, a associação do contratado com outrem, a cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação, não admitidas no contrato;
- 11.9.** Caso venha ocorrer como uma cessão, o contrato deve contar com cláusula que possibilite a rescisão contratual sem ônus para a Administração
- 11.10.** Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

12. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

- 12.1.** A despesa decorrente da locação que trata o objeto deste termo será realizada mediante a emissão de nota de empenho a cargo do elemento orçamentário do IAPEN.
- Unidade Orçamentaria: 330202





Fonte: 500

Programa de Trabalho: 1.14.421. 0061. 2240

Natureza de Despesa: 339036

13. DO EXECUTOR

13.1. A Locatária designará executor para acompanhamento do contrato, objeto do presente termo de referência, ao qual caberão as atribuições contidas nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Amapá e Manual de Contratos, naquilo que lhe for aplicável.

14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Pelo descumprimento de quaisquer cláusulas ou condições estabelecidas na Nota de Empenho serão aplicadas as penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações.

15. DO FORO

15.1. Fica eleito o foro da Cidade de Macapá/AP, acerca da execução do presente objeto de contratação.

16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1 - O presente termo de referência foi elaborado pelo servidor abaixo nominado, no uso de suas atribuições legais e normativas aplicáveis e, no caso de concordância do Diretor do Instituto de Administração Penitenciária do Amapá, integrará o processo administrativo formalizado com vistas à abertura do processo;

16.2 – A prestação de serviços contratados do objeto em questão obedecerá às especificações contidas neste Termo de Referência, sendo os casos omissos resolvidos pela Unidade Psicossocial/ESAP, com o auxílio da Comissão de Licitação.

Macapá/AP, 29 de agosto de 2025.

Stephanny Garreto
Policial Penal

LUIZ CARLOS GOMES JUNIOR
Diretor- Presidente/IAPEN

LUIZ CARLOS GOMES JUNIOR em 06/09/2025 e STEPHANNY CAROLYNE COELHO GARRETO em 06/09/2025
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 592369322 Cód. CRC: E32290A
Assinatura digital: 592369322 Cód. verificador: 592369322 Cód. CRC: E32290A

