



Rio Largo
ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
CNPJ. 12.200.168/0001-20

NUCLEO DE
PLANEJAMENTO DAS
CONTRATAÇÕES
PÚBLICAS - RIO
LARGO - AL

Fls. 72
Ass. [assinatura]

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel na Rua 15 de agosto, nº 258, Centro de Rio Largo/AL. CEP:57.100-000. O imóvel locado será para abrigar as instalações do CREAS, processo nº 10220062/2025, por meio de inexigibilidade de licitação, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021. Devidamente instruída em atenção ao dispositivo legal:

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.

2. DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. Vem - se por meio desta solicitar a locação do imóvel para sediar um Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), o mesmo acomodará as seguintes atividades, que são essenciais para o Serviço de Proteção e Atendimento Especializado a Famílias e Indivíduos (PAEFI), executado pelo CREAS: O espaço tem áreas reservadas para a recepção e o primeiro contato com os usuários. Visando a garantia da qualidade e sigilo dos atendimentos prestados às famílias e indivíduos em situação de risco pessoal e social, torna-se imprescindível a locação do imóvel.

2.2. Ressalto que a estrutura do espaço deve apoiar a postura ética da equipe, que se compromete com o sigilo das informações e a proteção dos usuários, conforme as normas e diretrizes do SUAS.

2.3. A NOB/SUAS 2012, em seus artigos 48 a 50, reforça que a gestão municipal deve assegurar condições estruturais, materiais e humanas para o pleno funcionamento das unidades públicas de assistência social, observando os parâmetros técnicos definidos pelo MDS, especialmente quanto à acessibilidade, ventilação, segurança, higiene, privacidade e localização territorial adequada à população atendida. Dessa forma, a locação do imóvel é medida necessária e adequada para garantir a continuidade e a qualidade da oferta dos Serviços Especializados previstos na Política Nacional de Assistência Social



Rio Largo
ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
CNPJ. 12.200.168/0001-20

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO DAS CONTRATAÇÕES PÚBLICAS - RIO LARGO - AL	
Fls.	73
Ass.	

(PNAS/2004), assegurando o direito à convivência familiar e comunitária e o fortalecimento dos vínculos familiares e sociais, princípios norteadores do SUAS.

2.1. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE:

2.1.1. As boas práticas de sustentabilidade deverão ser adotadas pelo locatário na utilização do imóvel locado, baseadas na otimização e economia de recurso e na redução da poluição ambiental, tais como: racionalização do consumo de energia elétrica, água, separação de lixo secos e molhados, dentre outras ações sustentáveis.

2.2. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE:

2.2.1. A estratégia de contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei n.14.133/2021: "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

3.1. Especificação do contrato de locação – todas as condições e cláusulas da locação deverão estar descritas na Minuta do Contrato de Locação anexada aos autos.

ITEM	CATSERV	DESCRIÇÃO	UND	QTD	VALOR MENSAL
1	4316	LOCAÇÃO DE IMÓVEL – Trata-se de um imóvel localizado na Rua 15 de agosto, nº 258, Centro de Rio Largo/AL.	Mês	1	R\$ 2.500,00
TOTAL DA CONTRATAÇÃO (12 MESES): R\$ 30.000,00					

3.2. VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO:

3.2.1. O valor global estimado para a locação do imóvel é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), baseado na avaliação mercadológica, levando em conta pesquisa de mercado imobiliário da cidade de Rio Largo/AL, no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) anual.



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli

Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000

CNPJ. 12.200.168/0001-20

NUCLEO DE
PLANEJAMENTO DAS
CONTRATAÇÕES
PÚBLICAS - RIO
LARGO - AL

Fls. 74

Ass. [assinatura]

3.3. JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO:

3.3.1. Nos termos do disposto no art. 74, §5º, I, da Lei 14.133/2021, a estimativa do valor dar-se-á pela avaliação do imóvel feita pelo Corretor de Imóveis Sr. Alberico Teodósio Filho, CRECI nº.399 – 22º Região (Alagoas), lotado na Secretaria Municipal de Infraestrutura, matrícula nº 95257, levando em conta pesquisa de mercado imobiliário da cidade de Rio Largo/AL (anexo aos autos), tendo sido avaliado o aluguel no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensal, importância que foi aceita pela proprietária.

4. DA HABILITAÇÃO

4.1. Para fins de habilitação, nos termos do art. 72, V da Lei 14.133/2021 serão exigidos os seguintes documentos:

- a) registro do imóvel ou documento equivalente;
- b) comprovante de residência;
- c) documento de identificação do proprietário e do seu cônjuge;
- d) inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do proprietário e do seu cônjuge;
- e) Cartão CNPJ, em caso de pessoa jurídica;
- f) Contrato social e suas alterações, em caso de pessoa jurídica;
- g) Certidão de regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- h) Certidão de regularidade perante a Fazenda Federal e a Seguridade Social;
- i) Certidão de regularidade perante a fazenda municipal;
- j) Certidão de regularidade perante a fazenda estadual.

5. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

a. Nos termos do disposto no art. 74, §5º, I, da Lei 14.133/2021, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação Mercadológica para estabelecer o valor da locação, pelo Setor de avaliação Mercadológico, vinculado à Secretaria Municipal de Infraestrutura do Município de Rio Largo, conforme Parecer Técnico Anexado aos autos.

b. A disponibilidade financeira é:

Dotação: 6055 – BLOCO DE PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL DE MÉDIA COMPLEXIDADE – GESTÃO DOS SERVIÇOS PAEFI

Natureza da despesa: 339036 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA;

Fonte de recursos: 1500 – RECURSOS PRÓPRIOS e 1660 – RECURSOS FEDERAL.



Rio Largo
ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
CNPJ. 12.200.168/0001-20

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO DAS CONTRATAÇÕES PÚBLICAS - RIO LARGO - AL	
Fls.	75
Ass.	[Assinatura]

6. DA ENTREGA DAS CHAVES

- a. Antes da entrega das chaves, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do processo, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.
- b. A entrega das chaves aos locatários dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, iniciando-se a partir daí o período locatício.

7. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

- a. A contratada deverá assinar o contrato em até 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o Termo de Contrato, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas.
- b. O contrato deverá ter a vigência dimensionada de 12 (doze) meses, a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando a vigência decenal, nos termos do artigo 107 da Lei 14.133/2021. A existência de créditos orçamentários vinculados à contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

8. DAS OBRIGAÇÕES

a. São obrigações do LOCADOR:

- b. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;
- c. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- d. Fica vedada a entrega das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;
- e. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- f. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- g. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc;
- h. Manter o imóvel segurado contra incêndio;
- i. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- j. Incorrer nas despesas relacionadas com:
- k. As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

l. São obrigações do LOCATÁRIO:

- m. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;



Rio Largo

ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli

Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000

CNPJ. 12.200.168/0001-20

NUCLEO DE
PLANEJAMENTO DAS
CONTRATAÇÕES
PÚBLICAS - RIO
LARGO - AL

Fls.

Ass.

- n. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- o. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:
- p. De benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
- q. Das benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.
- r. Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes.

9. DAS BENFEITORIAS

- a. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e qualquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida por esta locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.
- b. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento.
- c. Abatimentos acima do percentual indicado no subitem b. poderão ser realizados após expresse consentimento, por escrito, do LOCADOR.
- d. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas, nos termos do subitem b. fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.
- e. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

10. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

- 10.1. A gestão do contrato dos instrumentos contratuais será realizada pelo agente público Júlio César Silva Jatobá– Matrícula nº 88607, nos termos do art. 117 da Lei 14.133/2021, pela CONTRATANTE.
- 10.2. A fiscalização do contrato ficará de responsabilidade ao agente público Diego Henrique Bernardo da Silva – Matrícula nº 88898.
- 10.3. Os fiscais do Contrato serão responsáveis pelo acompanhamento, fiscalização e pelo atesto do serviço contratado, os quais, anotarão em registro próprio todas as ocorrências



Rio Largo
ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
CNPJ. 12.200.168/0001-20

NUCLEO DE
PLANEJAMENTO DAS
CONTRATAÇÕES
PÚBLICAS - RIO
LARGO - AL

Fls. 77

Ass. [assinatura]

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.

10.4. 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, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

11. DOS ACRÉSCIMOS E DAS SUPRESSÕES, REAJUSTE ANUAL E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

11.1. A contratada obriga-se a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões até o limite legal estabelecido no art. 125 da Lei nº 14.133/2021.

11.2. Os preços são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano.

11.3. Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da contratada, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, com data-base vinculada à data do orçamento estimado, aplicando-se o Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, divulgado pelo IBGE, ou por outro indicador que venha a substituí-lo (art. 2º, Lei nº 10.192/2001).

11.4. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

11.5. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor;

11.6. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo;

11.7. O reajuste será realizado por apostilamento.

12. DA RESCISÃO DO CONTRATO

12.1. O Município se reserva ao direito de rescindir o contrato pelos motivos elencados nos artigos 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021., independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sem que à Adjudicatária caiba o direito de indenização de qualquer espécie.

13. DO PAGAMENTO



Rio Largo
ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
CNPJ. 12.200.168/0001-20

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO DAS CONTRATAÇÕES PÚBLICAS - RIO LARGO - AL	
Fls.	78
Ass.	

13.1. O pagamento deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta em sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo locador, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

13.3. O atraso no pagamento pela administração no prazo estipulado no subitem 12.1 deste Termo de Referência, por motivo de força maior, não garantem a contratada o direito de suspensão imediato dos serviços, os quais, só poderão fazer este mediante comunicação por escrito e após 90 (noventa) dias consecutivos de atraso da fatura mais antiga.

13.4. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

14. DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

14.1. Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no art. 155 da Lei 14.333/2021, fica o contratado infrator sujeito à aplicação das seguintes sanções:

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

14.2. Para a aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 a 163 da Lei 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 art. 155.1 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, I e II da Lei 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);
- c) Multa de 20 % (vinte por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155. III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato);



Rio Largo
ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
End. na Rua Napoleão Viana S/N, Galeria Napoli
Bairro Prefeito Antônio Lins de Souza - Rio Largo/AL – CEP 57.100.000
CNPJ. 12.200.168/0001-20

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO DAS CONTRATAÇÕES PÚBLICAS - RIO LARGO - AL	
Fls.	78
Ass.	

d) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III, V e VI, do art. 155 da Lei 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 no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos VIII, IX, X e XII da Lei 14.133/2021 bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

15. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

15.1. A CONTRATANTE e a CONTRATADA se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais.

15.2. O eventual acesso, pela CONTRATADA, às bases de dados que contenham ou possam conter dados pessoais ou segredos de negócio implicará para a CONTRATADA e para seus prepostos dever de sigilo.

15.3. A CONTRATADA cooperará com a CONTRATANTE no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares previstos na LGPD e nas Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor.

15.4. Eventuais responsabilidades das partes serão apuradas conforme estabelecido nesta contratação e também de acordo com o que dispõe a Seção III, Capítulo VI da LGPD.

16. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

16.1. Este TR foi elaborado de acordo com o Ordenamento Jurídico Nacional que regulamenta o processo de aquisições para a Administração Pública: Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e constitui peça integrante, indispensável e inseparável do processo.

Rio Largo, 19 de novembro de 2025.

Joanna Eunice Melo de Oliveira

Núcleo de Planejamento de Contratações Públicas – NPCP

APROVADO:

DATA 26 / 11 / 2025

Maria Telma Cavalcante Lisboa

**Secretário Municipal de Cidadania, Assistência, Desenvolvimento Social e
Habitação**

Portaria nº 009/2025