



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS****TERMO DE REFERÊNCIA****PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº9821/2025/FMASCO/TO**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

031

I – DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel destinado para sediar o Centro de Referência de Assistência Social (Cras), com 02 banheiros, 04 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 área na frente, -1 área na parte detrás murada, para um período de 12 (doze) meses, junto ao Fundo Municipal de Assistência Social de Colinas do Tocantins/TO.

1.2. DAS DESCRIÇÕES/ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO E DOS QUANTITATIVOS ESTIMADOS

LOTE ÚNICO					
ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	MENSAL	12	R\$ 1.627,00	R\$ 19.524,00

1.2.1 A propriedade está localizada na **Rua Araguaia, nº 839, Setor Vila São João, Colinas do Tocantins/TO, CEP: 77.760-000.**

1.2.2 locação do imóvel descrita no item 1.2, para o exercício de 2026, destina-se ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), abrangendo as necessidades administrativas e operacionais durante a vigência do instrumento contratual.

1.3. Do enquadramento do objeto

1.3.1. O objeto a ser contratado enquadra-se como serviços comuns de que trata a Lei Nº14.133/2021 e o Decreto Nº07, de 31 de janeiro de 2024, que regulamenta a Lei Nº14.133/2021 no Município de Colinas do Tocantins/TO, por possuir padrão de desempenho e qualidade objetivamente definidos, mediante especificações usuais de mercado, podendo, portanto, será licitado por meio da modalidade **Inexigibilidade de Licitação.**

1.4. Da justificativa da Contratação

1.4.1 Locação de imóvel, com a finalidade de garantir espaço físico adequado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) do Município de Colinas do Tocantins/TO.

1.4.2 A contratação é de fundamental importância para assegurar ambiente apropriado, seguro e funcional para o desenvolvimento das atividades administrativas e dos atendimentos realizados pelo Centro de Referência de Assistência Social (CRAS)

1.4.3 A disponibilização de imóvel com infraestrutura adequada possibilita a execução das atribuições legais do órgão, garantindo condições dignas de trabalho aos técnicos e servidores de apoio, bem como o atendimento adequado às famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social.

1.4.4 Internamente, o imóvel será utilizado para abrigar a estrutura administrativa do CRAS, incluindo salas para atendimentos individualizados e sigilosos, recepção, sala de reuniões/atividades coletivas, área administrativa, espaço para arquivos e demais ambientes necessários ao desempenho de suas funções. Assim, a locação do imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO
Folha nº
Rubrica 035

mostra-se imprescindível para a continuidade e regularidade dos serviços prestados, bem como para assegurar a efetividade das ações de Proteção Social Básica no município.

1.4.5 Considerando que o Município não dispõe de imóvel próprio que atenda às especificações necessárias para a adequada instalação e funcionamento do CRAS, especialmente no que tange à localização estratégica e acessibilidade, faz-se necessária a contratação de imóvel locado, com características compatíveis e infraestrutura adequada às demandas previstas.

1.4.6 Considera-se, ainda, que a escolha pela locação, em detrimento de outras alternativas, apresenta-se como a solução mais econômica e viável para o Município, uma vez que a construção, aquisição ou adaptação de imóvel próprio demandaria recursos financeiros elevados e prazo incompatível com a necessidade imediata de continuidade dos serviços públicos essenciais prestados pela Assistência Social.

1.4.7 Dessa forma, a contratação justifica-se como imprescindível para garantir o pleno funcionamento do CRAS, a adequada execução de suas atribuições legais e o atendimento digno, seguro e eficiente à população, em conformidade com os princípios e diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

1.5. Das Quantidades Estimadas

1.5.1 A contratação de locação de imóvel é prevista para o período estimado de 12 (doze) meses, conforme solicitação constante nos autos do processo administrativo.

1.5.2 O período estimado justifica-se em razão da natureza continuada e essencial das atividades desempenhadas pelo Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), sendo necessária a manutenção de condições adequadas para o desempenho regular de suas atribuições no Município de Colinas do Tocantins.

1.6. Resultados Esperados com a Aquisição do Objeto deste Termo de Referência

1.6.1 Espera-se com esta contratação, no mínimo, os seguintes efeitos:

1.6.1.1 Oferta de espaço adequado e estruturado para a realização de atendimentos humanizados, reservados e contínuos às famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social.

1.6.1.2. Ambiente funcional que favoreça o acolhimento, a privacidade e o sigilo profissional, especialmente nos atendimentos psicossociais individuais e situações de sensibilidade técnica.

1.6.1.3. Garantia de condições operacionais para o pleno funcionamento do CRAS, evitando interrupções ou precariedade na oferta dos serviços da Proteção Social Básica.

1.6.1.4. Melhoria da organização administrativa e do fluxo de trabalho, contribuindo para maior eficiência e produtividade da equipe técnica (assistentes sociais e psicólogos) e servidores de apoio.

1.6.1.5. Disponibilização de imóvel com infraestrutura adequada, atendendo às normas vigentes de acessibilidade, segurança e habitabilidade, fundamentais para o público idoso e pessoas com deficiência.

1.6.1.6. Redução de riscos operacionais e estruturais decorrentes da utilização de instalações inadequadas para o serviço público.



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

036

1.6.1.7. Localização estratégica no Setor Vila São João, possibilitando fácil acesso à população referenciada e facilitando a articulação com os demais órgãos da rede de proteção social e garantia de direitos.

1.6.1.8. Diminuição de deslocamentos desnecessários e melhoria na efetividade dos atendimentos, acompanhamentos do PAIF (Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família) e visitas domiciliares.

1.6.1.9. Possibilidade de adequações futuras sem comprometer o orçamento municipal com elevados investimentos em aquisição ou construção de imóvel próprio no curto prazo.

1.6.1.10. Redução de custos decorrentes de reformas estruturais, manutenções intensivas ou adaptações emergenciais que seriam necessárias em imóveis sem o perfil técnico do CRAS.

1.6.1.11. Melhoria das condições de trabalho das equipes multiprofissionais, fortalecendo a organização e o desempenho institucional da Secretaria Municipal de Assistência Social.

1.6.1.12. Maior capacidade de organização de arquivos (Prontuário SUAS), documentos do Cadastro Único, reuniões e ações integradas com outros órgãos da Administração Pública.

1.6.1.13. Melhoria da imagem institucional do CRAS, reforçando a credibilidade e a confiança da população nos serviços socioassistenciais prestados pelo município.

1.6.1.14. Organização espacial adequada para reuniões técnicas, oficinas com famílias, capacitações e ações institucionais relacionadas às atribuições da Assistência Social.

II – FORMA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A licitação para a contratação do objeto deste Termo de Referência, será processada na modalidade de **Inexigibilidade de Licitação**.

2.1.1. A licitação será por **lote único**, em vista disto, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado a presente contratação, tendo em vista que eventual divisão do objeto geraria perda de economia de escala e causaria inviabilidade técnica, pois geraria maior trabalho de fiscalização contratual frente a falta de padronização e uniformização.

2.1.2 A locação obedecerá conjuntamente com a lei nº 8.245, de 18/12/1991, que dispõe sobre locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, e a lei nº 10.406 de 10/01/2002 que institui o Código Civil.

2.1.3 O contrato regular-se-á pelo art. 95 da Lei nº 141.133/2021 que garante que o instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, aplicando-se no que couber o disposto no art. 92 desta lei.

2.2. Da fundamentação legal da Contratação

2.2.1. O procedimento licitatório a ser adotado obedecerá, integralmente, ao que estabelece a Lei Federal Nº 14.133/2021 e o Decreto Nº 07, de 31 de janeiro de 2024, que regulamenta a Lei Nº 14.133/2021 no Município de Colinas do Tocantins/TO, e respectivas e posteriores alterações e todas as demais normas e legislação vigente e aplicáveis ao presente instrumento.

2.2.2. Como dever, a licitação tem um sentido vinculante ao de regra. O que caracteriza uma regra é a sua predominância sobre outro modo de agir. A regra da licitação é uma



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

037

regra de ação, preponderante. Ao configurar o dever, o constituinte foi claro e não deixou dúvidas em relação ao que desejava. A validade do contrato, como instituto jurídico, está diretamente relacionada ao cumprimento de um dever. Um dever que não pode ser afastado quer pela atividade legislativa, quer pela administrativa.

2.2.3. A licitação é um procedimento administrativo que se traduz em uma série de atos, que obedecem a uma sequência determinada pela Lei, e tem por finalidade a seleção de uma proposta, de acordo com as condições previamente fixadas e divulgadas, em razão da necessidade de celebrar uma relação contratual. A licitação, assim, tem uma finalidade imediata e outra mediata. A imediata é a seleção de uma proposta vantajosa, segundo condições prévias e objetivamente fixadas. A mediata é a celebração do contrato.

2.2.4. A presente contratação encontra amparo legal no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, visto que as características de instalações e a localização estratégica do imóvel na Rua Araguaia, nº 839, tornam sua escolha necessária para a continuidade dos serviços do CRAS, sendo inviável a competição com outros imóveis que não atendam aos mesmos requisitos técnicos e territoriais.

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

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 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 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.

Lei 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

038

III – REQUISITOS DO FORNECEDOR

3.1. A contratação observará o disposto na **Lei nº 14.133/2021, especialmente o art. 74, inciso V**, que admite a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de localização e instalação condicionem a sua escolha, desde que precedida de avaliação prévia do bem quanto ao valor de mercado, estado de conservação e adequação ao uso pretendido.

3.2. O imóvel ofertado deverá possuir estrutura física em boas condições de conservação, segurança e estabilidade, sem riscos aparentes ou comprometimento da integridade predial.

3.3. Deverá apresentar área construída compatível com a demanda do Centro de Referência de Assistência Social (Cras), permitindo a instalação de salas para atendimentos individualizados e sigilosos, recepção, área administrativa e espaço para arquivos.

3.4. O imóvel deverá contar com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, adequadas ao uso contínuo.

3.5. Deverá dispor de ventilação e iluminação natural e/ou artificial adequadas, assegurando conforto térmico e condições apropriadas de trabalho.

3.6. O imóvel deverá possuir saídas de emergência, extintores e demais dispositivos mínimos de segurança, conforme normas do Corpo de Bombeiros e regulamentações aplicáveis.

3.7. O imóvel deverá estar localizado em área que ofereça segurança adequada aos usuários e servidores, considerando a natureza sensível dos atendimentos realizados pelo Centro de Referência de Assistência Social (Cras).

3.8. Deverá situar-se em local de fácil acesso à população, preferencialmente em região urbana com infraestrutura consolidada.

3.9. Deverá permitir fluxo adequado de circulação de usuários e servidores, garantindo ambiente funcional, acolhedor e compatível com atendimentos que exigem privacidade e sigilo.

3.10. O imóvel deverá possibilitar a instalação de mobiliário, equipamentos de informática, arquivos e demais bens necessários ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (Cras).

3.11. O imóvel deverá estar regularizado junto aos órgãos competentes, com documentação atualizada, atendendo às exigências legais para contratação com a Administração Pública.

3.12. O proprietário do imóvel deverá comprovar a titularidade e a inexistência de impedimentos legais para a celebração do contrato de locação.

3.13. O contrato de locação deverá observar integralmente as disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

039

3.14. Da Solicitação de Documentos do Fornecedor

3.14.1. O proprietário do imóvel (locador) deverá apresentar, quando da formalização da contratação, os seguintes documentos:

3.14.2. Documento pessoal (RG e CPF);

3.14.3. Comprovante de endereço;

3.14.4. Dados bancários para fins de pagamento;

3.14.5. Certidão de nascimento ou casamento;

3.14.6. Certidão da Dívida Ativa Municipal;

3.14.7. Certidão Negativa de Débitos Federais;

3.14.8. Certidão Negativa de Débitos Estaduais;

3.14.9. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

3.15. Da Documentação do Imóvel

3.15.1 Escritura do imóvel ou documento equivalente que comprove a propriedade, com as respectivas averbações, se houver.

IV – FORMALIZAÇÃO E DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL

4.1. Formalização

4.1.1. O instrumento que formalizará a relação entre a Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins e a que prestará os serviços objeto deste Termo de Referência, será **Contrato**, nos termos do art. 95 da Lei nº 14.133, de 2021.

4.2. Da vigência do Instrumento Contratual

4.2.1. O Instrumento Contratual, entrará em vigor na data de sua publicação e expirará até 31 de dezembro do ano de 2025, podendo haver alteração conforme a necessidade da gestão, podendo ser prorrogado na forma da Lei, de acordo com os art. 105 e 107 da Lei Nº 14.133/2021;

4.3. Das Alterações

4.3.1. O Instrumento Contratual ainda poderá ser alterado unilateralmente, conforme necessidade da gestão, em razão do acréscimo quantitativo e acréscimo de valor do objeto, nos limites permitidos pela lei, em harmonia com a ordem dos art. 124, inc. I e art. 125 da referida Lei.

4.3.2. O Instrumento Contratual poderá ser alterado, com as devidas justificativas, conforme previsto no art. 124 da Lei nº14.133/2021.

4.4. Das condições de Reajuste

4.4.1. Para o reajustamento do valor do Contrato deve ser observado o interregno mínimo de 10 (dez) meses.

4.4.2. O pedido de reajustamento do valor do Contrato deverá ser formulado durante a vigência do mesmo e antes de eventual prorrogação nos termos do art. 107 da Lei nº14.133/2021.

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

040

4.4.3. A alteração de qualquer das disposições estabelecidas no Instrumento Contratual somente se reputará válida se tomadas expressamente em instrumento aditivo, que ao presente se aderirá passando a dele fazer parte.

V – DA FISCALIZAÇÃO E DA GESTÃO DO INSTRUMENTO CONTRATUAL.

5.1. Da Fiscalização

5.1.1. A fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais decorrentes da locação do imóvel será exercida pelo CONTRATANTE, por intermédio da Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins, através do servidor, **Fernando Batista Henrique, portaria 815/2025**, designado em conformidade com o art.15 do Anexo VIII – Agentes Públicos do Decreto Nº07, de 31 de janeiro de 2024 que regulamenta a Lei Nº14.133/2021 no Município de Colinas do Tocantins/TO.

5.1.2. Compete ao Fiscal do Instrumento Contratual, além das atribuições previstas no art. 12 do Anexo VI – Gestão e Fiscalização de Contratos e no art. 17 do Anexo VIII – Agentes Públicos, ambos do Decreto nº 07/2024, no que couber ao objeto da contratação, a seguintes atribuições:

- a) Acompanhar e supervisionar o cumprimento das obrigações contratuais relativas à disponibilização e manutenção do imóvel em condições adequadas de uso;
- b) Verificar a conformidade do imóvel com as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato;
- c) Comunicar formalmente ao locador acerca de irregularidades, vícios ou necessidade de correções;
- d) Atestar a regularidade da execução contratual para fins de pagamento;
- e) Exigir o cumprimento das obrigações assumidas pelo locador;
- f) Propor a suspensão de pagamentos, quando constatado descumprimento contratual;
- g) Solicitar a aplicação de sanções, quando cabível, nos termos do contrato e da legislação vigente;
- h) Registrar ocorrências relacionadas à execução contratual e encaminhá-las ao Gestor do Contrato;
- i) Informar ao Gestor do Contrato sobre eventuais irregularidades ou descumprimentos contratuais.

5.1.3. A fiscalização exercida não exclui nem reduz a responsabilidade do CONTRATADO, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades verificadas na execução do contrato, nos termos do art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

5.1.4. A atuação da fiscalização não exime o contratado de suas responsabilidades contratuais, ainda que eventuais falhas não tenham sido apontadas pela Administração.

5.1.5. A comunicação entre a fiscalização e o contratado será realizada por meio de comunicação oficial, admitidos registros formais nos autos do processo.

5.2 Da Gestão do Instrumento Contratual

5.2.1. A gestão administrativa do Instrumento Contratual será exercida pela **Gestora Jordânia Alves de Sousa Rodrigues, designada pela Portaria nº 031/2025**, responsável

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

01

pela supervisão dos atos administrativos e pela interlocução formal com a concessionária, nos termos do Decreto Municipal nº 07/2024.

5.2.2. Compete ao Gestor do Instrumento Contratual coordenar as atividades de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo histórico atualizado da execução contratual, incluindo registros de ocorrências, prorrogações e alterações contratuais.

5.2.3. As comunicações e determinações do Gestor do Contrato ao contratado serão realizadas por escrito, admitindo-se, excepcionalmente, comunicação eletrônica, que deverá ser formalizada nos autos.

5.2.4. O Gestor do Contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do contratado e os procedimentos necessários à liquidação e pagamento da despesa.

5.2.5. O Gestor do Contrato informará à autoridade superior as ocorrências que extrapolem sua competência, adotando as providências cabíveis.

5.2.6. O recebimento definitivo do objeto contratual ocorrerá mediante atesto da regularidade da execução da locação, nos termos contratuais.

5.2.7. O Gestor do Contrato adotará as providências necessárias à instauração de processo administrativo para apuração de responsabilidades e aplicação de sanções, quando cabível, nos termos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

5.2.8. Aplicam-se ao Gestor do Instrumento Contratual, no que couber, as competências previstas no art. 12 do Anexo VI e no art. 17 do Anexo VIII, ambos do Decreto nº 07/2024.

VI - DO RECEBIMENTO, OCUPAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

6.1. De acordo com a legislação aplicável, deverá ser realizada vistoria prévia no imóvel, a qual será formalizada por meio de Termo de Vistoria, assinado por ambas as partes. O referido termo integrará o contrato, com a finalidade de resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

6.2. O imóvel deverá ser entregue desocupado, com infraestrutura adequada e em perfeitas condições de uso, com todas as instalações em pleno funcionamento, para avaliação preliminar da Administração.

6.3. O locatário obriga-se a conservar o imóvel e a devolvê-lo nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular.

6.4. Ao término da locação, será realizada vistoria de saída, com a lavratura do respectivo Termo de Vistoria de Devolução do Imóvel, no qual deverão ser registradas eventuais ocorrências que impeçam a imediata restituição do bem ao locador, desde que não tenham sido causadas por este.

6.5. Constatada a necessidade de reparos imputáveis à CONTRATANTE, quando da devolução do imóvel, poderá haver indenização à CONTRATADA, conforme apurado no Termo de Vistoria, observadas as disposições contratuais e legais aplicáveis.

VII - OBRIGAÇÕES

Obrigações da CONTRATADA (LOCADOR)

7.1. Entregar ao locatário o imóvel objeto da locação em condições adequadas de uso, compatíveis com a finalidade a que se destina, conforme vistoria prévia.

Assinatura



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

012

7.2. Garantir, durante todo o período da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

7.3. Manter, durante a vigência contratual, a forma, a estrutura e o destino do imóvel.

7.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, inclusive os que comprometam a segurança ou a habitabilidade do imóvel.

7.5. Fornecer ao locatário, quando solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel no momento da entrega, com referência expressa a eventuais defeitos existentes.

7.6. Fornecer recibo discriminado dos valores pagos a título de aluguel, vedada a quitação genérica.

7.7. Arcar com as despesas extraordinárias de condomínio, quando houver

7.7.1. Consideram-se despesas extraordinárias de condomínio aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura de fachadas, esquadrias externas, poços de ventilação e iluminação;
- c) obras destinadas a restabelecer as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias relativas a empregados do condomínio, quando anteriores à locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e prevenção de incêndio;
- f) despesas de decoração e paisagismo das áreas comuns;
- g) constituição de fundo de reserva.

7.8. Responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a propriedade, inclusive IPTU, salvo disposição contratual em contrário.

7.9. Manter, durante toda a vigência contratual, compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições de habilitação exigidas, apresentando documentação válida sempre que solicitada pela Administração.

7.10. Atender às notificações da fiscalização, promovendo, no prazo estabelecido, os reparos ou ajustes necessários para manter o imóvel em condições adequadas de uso.

Obrigações da CONTRATANTE (LOCATÁRIO)

7.11. Pagar pontualmente o valor do aluguel, no prazo estipulado em contrato.

7.12. Utilizar o imóvel exclusivamente para o fim a que se destina, tratando-o com o mesmo cuidado como se fosse seu.

7.13. Restituir o imóvel, ao término da locação, no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal.

7.14. Comunicar imediatamente ao locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe incumba, bem como eventuais turbações de terceiros.

7.15. Realizar prontamente a reparação dos danos causados ao imóvel ou às suas instalações por seus agentes, servidores, visitantes ou prepostos.

7.16. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador.



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

043

7.17. Arcar com as despesas de consumo de água, energia elétrica, telefone e demais serviços individualizados.

7.18. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu representante, mediante prévia comunicação, bem como admitir visita por terceiros, nos termos do art. 27 da Lei nº 8.245/1991.

VIII – DAS PENALIDADES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

8.1. Além do dever de ressarcimento por eventuais perdas e danos causados à Administração, em decorrência do descumprimento das obrigações contratuais assumidas, poderão ser aplicadas ao CONTRATADO (LOCADOR) as sanções administrativas previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

8.1.1. Pela inexecução total ou parcial das condições estabelecidas neste Termo de Referência e no Instrumento Contratual, o Município de Colinas do Tocantins poderá aplicar, observados os procedimentos legais, as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal:

a) Advertência, quando constatadas irregularidades de menor gravidade;

b) Multa, nos casos de descumprimento de obrigações contratuais, especialmente quando houver atraso injustificado na correção de falhas, defeitos ou irregularidades no imóvel locado, nos seguintes termos:

- multa de 1% (um por cento) por dia de atraso, incidente sobre o valor mensal do contrato, até o limite do 10º (décimo) dia;
- multa de 2% (dois por cento) por dia de atraso, incidente sobre o valor mensal do contrato, após o 10º (décimo) dia, observado o limite legal;

c) Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 3 (três) anos, nos termos da Lei nº 14.133/2021;

d) Declaração de inidoneidade, nos casos de faltas graves, conforme previsto na legislação vigente.

Parágrafo Primeiro: A aplicação das multas não impede a aplicação cumulativa de outras sanções previstas na Lei nº 14.133/2021.

Parágrafo Segundo: As sanções poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, mediante prévia notificação e garantia do direito à ampla defesa, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento da notificação.

Parágrafo Terceiro: O Município poderá efetuar a retenção de valores devidos ao contratado para compensação das multas aplicadas, sem prejuízo da cobrança do saldo remanescente, quando houver, no prazo estabelecido em notificação oficial.

8.2 A critério da Administração, as penalidades poderão ser suspensas ou atenuadas, no todo ou em parte, quando o descumprimento contratual decorrer de motivo devidamente justificado pelo contratado e aceito pela Administração, hipótese em que poderá ser fixado novo prazo para regularização da obrigação.



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

044

IX – DA FORMA DE PAGAMENTO

9.1. Do Pagamento

9.1.1. O pagamento do aluguel será efetuado até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao mês de referência da locação, mediante crédito em conta corrente de titularidade do CONTRATADO (LOCADOR).

9.1.2. Havendo impontualidade no pagamento por parte da CONTRATANTE, incidirá multa moratória no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, acrescida de correção monetária pelo IPCA-E e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, observada a legislação aplicável.

9.1.3. Na hipótese de o pagamento não ocorrer dentro do prazo previsto no Instrumento Contratual, sem que o contratado tenha concorrido para a perda do prazo, deverá ser observada a ordem cronológica de exigibilidade, nos termos do § 2º do art. 59 do Decreto Municipal nº 07/2024, que regulamenta a Lei nº 14.133/2021 no Município de Colinas do Tocantins/TO.

9.1.4. O CONTRATADO deverá emitir Nota Fiscal/Fatura correspondente ao valor mensal da locação, sem rasuras, contendo os dados bancários necessários para o pagamento.

9.1.5. Fica vedado qualquer pagamento antecipado, parcial ou total, relativo à locação do imóvel, conforme disposto no art. 145 da Lei nº 14.133/2021.

9.1.6. O pagamento será efetuado de acordo com o CNPJ ou CPF sob o qual for emitida a Nota Fiscal/Fatura, devendo coincidir com o cadastro constante no processo de contratação.

9.1.7. A Nota Fiscal/Fatura deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do número do processo administrativo, do número da inexigibilidade de licitação e do número do contrato, visando à celeridade do trâmite de pagamento.

9.1.8. O CONTRATADO deverá indicar, no corpo da Nota Fiscal/Fatura, o nome do banco, agência e conta corrente para crédito do pagamento.

9.1.9. A Nota Fiscal/Fatura deverá ser acompanhada das certidões de regularidade fiscal, incluindo âmbito Federal, Estadual, Municipal, Justiça do Trabalho e FGTS, quando exigíveis.

9.1.10. A Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins/TO reserva-se o direito de suspender o pagamento caso seja constatado descumprimento das obrigações contratuais relativas à locação do imóvel, aplicando-se as penalidades cabíveis.

9.1.11. As Notas Fiscais/Faturas que apresentarem incorreções serão devolvidas ao CONTRATADO para correção, passando o prazo para pagamento a contar da data de reapresentação válida.

9.1.12. Nenhum pagamento será efetuado ao CONTRATADO enquanto houver pendência de liquidação de obrigação financeira decorrente de penalidade ou inadimplência contratual.

9.1.13. Constatada qualquer irregularidade na Nota Fiscal/Fatura, esta será devolvida para correção, com a devida indicação dos motivos, reiniciando-se o prazo para pagamento a partir da reapresentação regular.



9.1.14. O valor mensal a ser pago está vinculado à regular execução da locação do imóvel, podendo o Município suspender o pagamento em caso de descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais.

X- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes do serviço objeto desta **Inexigibilidade de Licitação** correrão à conta dos recursos orçamentários afetos ao Órgão Gerenciador no que couber.

MANUTENÇÃO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS)					
Gestão	Código da Unidade	Código Orçamentário	Elemento de Despesa	Ficha	Fonte
21 – FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL	18	18.21.08.244.8009.2.091	339036	1030	1.500.0000.000000

XI – DA GARANTIA CONTRATUAL

11.1. Não haverá exigência da garantia da contratação do art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21, pela razão abaixo justificada:

11.1.1. Pela forma de pagamento que acontece mensalmente, com atesto da Nota Fiscal pelo gestor do contrato, além disso, são serviços de notória especialização fincados, principalmente, na relação de confiança, logo, entendemos não haver necessidade de garantia a execução.

XII – SUSTENTABILIDADE

12.1. Medidas de Sustentabilidade a Serem Adotadas

12.1.1. Eficiência Energética

12.1.1.1. Preferência por imóvel com iluminação natural adequada.

12.1.1.2. Incentivo ao uso de lâmpadas LED e equipamentos com selo de eficiência energética.

12.1.1.3. Orientação para desligamento de aparelhos quando não estiverem em uso.

12.1.2. Gestão Eficiente da Água

12.1.2.1. Incentivo à utilização de torneiras e descargas com mecanismos de redução de consumo, sempre que tecnicamente viável, sem prejuízo das condições originalmente pactuadas no contrato de locação.

12.1.2.2. Monitoramento de vazamentos e manutenção preventiva das instalações hidráulicas.

12.1.3. Redução e Gestão de Resíduos

12.1.3.1. Adoção de coleta seletiva e destinação correta dos resíduos recicláveis.

12.1.3.2. Redução do uso de copos plásticos e incentivo ao uso de materiais duráveis.

12.1.3.3. Digitalização de documentos para diminuição do consumo de papel.



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

046

12.1.4. Infraestrutura Sustentável

12.1.4.1. Prioridade para imóvel que apresente boas condições de ventilação natural, reduzindo a necessidade de climatização artificial.

12.1.4.2. Incentivo para que o imóvel possua áreas adequadas para limpeza, manutenção e organização, evitando desperdícios e danos estruturais.

12.1.5. Compras Sustentáveis

12.1.5.1. Utilização de materiais de escritório certificados ou reciclados, sempre que possível.

12.1.5.2. Adoção de práticas de consumo consciente por parte dos servidores.

12.2. Conclusão sobre os Impactos Ambientais

12.2.1. Com base na natureza da contratação e nas medidas mitigadoras descritas, conclui-se que a locação do imóvel apresenta impacto ambiental mínimo, plenamente controlável por práticas institucionais de sustentabilidade, atendendo aos princípios da responsabilidade socioambiental, da eficiência, da economicidade e da gestão sustentável, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Colinas do Tocantins/TO, 17 de dezembro de 2025

Lucas Nascimento da Silva

LUCAS NASCIMENTO DA SILVA

Portaria N°838 de 04/11/2025

Ellaine Santos

ELLÁINE SANTOS

Portaria N°838 de 04/11/2025

Luana Marques de Oliveira

LUANA MARQUES DE OLIVEIRA

Portaria N°838 de 04/11/2025