



ESTADO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO
**PREFEITURA MUNICIPAL
DE FLORES DE GOIÁS - GO**
ADM 2025/2028

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel, destinado à instalação e funcionamento das atividades administrativas, operacionais e institucionais do Programa Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV) e demais ações da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Trabalho, visando atender às necessidades do referido órgão, conforme quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento e seus anexos:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	CATSER	QUANTIDADE	UNIDADE
01	Locação de imóvel	721/4316	03	Meses

1.2. Havendo eventual divergência entre o CATSER e a descrição/especificação dos itens, prevalecerão estas últimas.

1.3. A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação conforme Art. 74, inciso V, da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021.

1.4. A presente contratação adotará como regime de execução por prestação mensal.

1.5. Não tem critério de julgamento das propostas por se tratar de inexigibilidade.

1.6. O prazo de vigência será até 31 de dezembro de 2026, podendo vir a ser prorrogado, conforme preceitos legais a critério da contratante, mediante termo aditivo firmado entre as partes, desde que comprovada, a cada exercício financeiro, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação, conforme Art. 106 e 107 da Lei 14.133/21.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. É importante ressaltar que o imóvel objeto da locação será utilizado para o funcionamento das atividades administrativas, operacionais e institucionais do Programa Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV) e, de acordo com a demandante e com o Laudo de Avaliação do Imóvel, trata-se do imóvel que atende às finalidades precípuas do serviço, visto que dispõe de espaço físico adequado e localização favorável, possibilitando o adequado desenvolvimento das atividades voltadas ao atendimento do público em situação de vulnerabilidade social.

2.2. Considerando, ainda, que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Trabalho não dispõe de imóvel próprio para a instalação do referido serviço, bem como que o imóvel apresenta



ESTADO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO
**PREFEITURA MUNICIPAL
DE FLORES DE GOIÁS - GO**
ADM 2025/2028

localização estratégica, estrutura compatível com as necessidades do atendimento e valor condizente com os praticados no mercado, conforme demonstrado no Laudo de Avaliação do Imóvel anexo ao processo, verifica-se que o mesmo preenche plenamente os requisitos necessários às pretensões da Administração Pública.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Locação de imóvel, destinado ao funcionamento das atividades administrativas e institucionais do Programa Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV), a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. O Laudo de Avaliação do Imóvel, elaborado pelo Engenheiro Civil Alisson Carneiro Teixeira Ribeiro – CREA nº 27967/D-DF, atesta a inexistência de imóvel no município que atenda aos critérios e necessidades do objeto da locação, conforme documento em anexo.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

• Requisitos gerais:

4.1. Trata-se de locação de imóvel, a ser contratada mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da singularidade do imóvel e da inviabilidade de competição.

4.2. O objeto deste Estudo Técnico Preliminar – ETP se enquadra como locação de imóvel, devendo ser instruído conforme o disposto no artigo 72 da Lei nº 14.133/2021, considerando tratar-se de contratação por inexigibilidade, conforme previsão do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

“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.”

4.3. Lei nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratações Administrativas;

4.4. Demais normas aplicadas subsidiariamente, conforme legislação vigente.

• Requisitos de Sustentabilidade:



ESTADO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO
**PREFEITURA MUNICIPAL
DE FLORES DE GOIÁS - GO**
ADM 2025/2028

4.5. O imóvel a ser locado deverá observar, sempre que possível, práticas de desenvolvimento sustentável, em conformidade com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, disponibilizado pela Advocacia-Geral da União – AGU.

- **Requisitos de Contratação:**

4.6. São requisitos da contratação: imóvel com características de localização, estrutura física e adequação funcional compatíveis com o funcionamento das atividades administrativas e institucionais do Programa Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV), cuja singularidade justifique a inexigibilidade de licitação, atendendo às necessidades da Administração Pública.

4.7. Imóvel com área total de 50m².

5. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

5.1. De forma geral, exige-se da contratada, no exercício de seus misteres, responsabilidade social e ambiental; privilegiando a adoção de práticas que favoreçam a inclusão social e, de práticas que combatam o desperdício de recursos naturais e evitem danos ao meio ambiente.

6. DO RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DO OBJETO

6.1. A locação do imóvel deverá estar de acordo com as especificações constantes da proposta.

6.2. A Secretaria rejeitará, no todo, a locação do imóvel em desacordo com as especificações técnicas exigidas.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. O LOCATÁRIO obriga-se a efetuar todos os reparos necessários à conservação do imóvel locado, a fim de mantê-lo em boas condições de higiene e limpeza, bem como conservar as instalações hidráulicas e elétricas, pinturas, vidraças, telhados e demais acessórios, para restituí-lo nas mesmas condições de conservação que o recebeu, sendo que todas as benfeitorias úteis e necessárias introduzidas pelo Locatário, ainda que não autorizadas pelo Locador, serão indenizáveis e dão direito ao LOCATÁRIO de reter o imóvel até o recebimento dos gastos comprovados, mesmo quando houver pedido de retomada pelo LOCADOR, sendo que essas benfeitorias ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

8.1. São obrigações da LOCADORA:

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e sua proposta;



ESTADO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO
**PREFEITURA MUNICIPAL
DE FLORES DE GOIÁS - GO**
ADM 2025/2028

9. REAJUSTE

9.1. O valor do aluguel poderá ser reajustado, observado o interregno de 12 (doze) meses, contados a partir da apresentação de proposta, pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, desde que o novo valor seja compatível com os preços de mercado.

10. DA GARANTIA CONTRATUAL

10.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

11. ALTERAÇÃO SUBJETIVA

11.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos em lei, sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

12. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

12.1. Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a prestação de serviço, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

12.2. 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, de 2021.

12.3. O representante da Administração anotará 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.

13. DO PAGAMENTO

13.1. A locatária pagará ao LOCADOR pela locação, até o quinto dia útil após a apresentação do Recibo de aluguel, devidamente atestado pela Secretaria competente.

14. DAS SANÇÕES



ESTADO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO
**PREFEITURA MUNICIPAL
DE FLORES DE GOIÁS - GO**
ADM 2025/2028

14.1. Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

- 14.1.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;
- 14.1.2. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 14.1.3. dar causa à inexecução total do contrato;
- 14.1.4. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- 14.1.5. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 14.1.6. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 14.1.7. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- 14.1.8. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;
- 14.1.9. fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 14.1.10. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 14.1.10.1. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.
- 14.1.11. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.
- 14.1.12. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 14.2. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
 - a) Advertência pela falta do subitem 14.1.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
 - b) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens 14.1.1 a 14.1.12;
 - c) 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, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
 - d) 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 dos subitens 8.1.8 a 8.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;
- 14.3. Na aplicação das sanções serão considerados:
 - 14.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - 14.3.2. as peculiaridades do caso concreto;
 - 14.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - 14.3.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;
 - 14.3.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

15. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR



ESTADO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO
**PREFEITURA MUNICIPAL
DE FLORES DE GOIÁS - GO**
ADM 2025/2028

15.1. Inexigibilidade de licitação em virtude de impossibilidade de competição.

16. ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS

16.1. O custo estimado da contratação é de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), conforme discriminado na tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	QUANTIDADE	UNIDADE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel	03	Meses	R\$ 800,00	R\$ 2.400,00
Valor global estimado:					R\$ 2.400,00

17. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

17.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do Município deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

ELEMENTO DE DESPESA
Ficha 486 Dotação 15.01.08.245.1508.2.237.3.3.90.36 - 100

18. DOS CASOS OMISSOS

18.1. Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas e na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais normas federais de licitações e contratos administrativos e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

Flores de Goiás, 12 de fevereiro de 2026.

Termo de referência elaborado por:

GESSICA VIEIRA DA SILVA
Auxiliar Administrativa
Setor de Planejamento
Matrícula Funcional n 5068



ESTADO DE GOIÁS
PODER EXECUTIVO
**PREFEITURA MUNICIPAL
DE FLORES DE GOIÁS - GO**
ADM 2025/2028

De acordo com as motivações presentes nos documentos deste processo, aprovo este Termo de Referência

NARA YORRANE PEREIRA DOS SANTOS
Secretária Municipal De Desenvolvimento Social
Decreto nº. 01/2025