

TERMO DE REFERÊNCIA

Termo de Referência (TR) nº 009/2025.

Setor Requisitante: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Locação de imóvel para sediar a Secretaria Municipal de Assistência Social, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT. ANUAL	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de Imóvel, localizado na Rua Antônia Lara de Resende, 88, Centro em São Thiago, para instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social	Locação Mensal	12	R\$848,41	R\$10.180,92

1.2 O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3 O serviço (locação) é enquadrado como continuado tendo em vista que a Secretaria de Assistência Social necessita do imóvel para sediar suas instalações, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando que a natureza do objeto é de caráter contínuo;

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade de espaço físico adequado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social, assegurando a prestação eficiente e contínua dos serviços administrativos e assistenciais à população local.

Considerando que a Secretaria Municipal de Saúde passou a ocupar sede própria, e que a Secretaria Municipal de Assistência Social anteriormente funcionava no mesmo imóvel, torna-se necessária à sua realocação para um espaço físico compatível com suas atividades e que represente menor ônus aos cofres públicos.

Nesse contexto, a locação do imóvel objeto deste Termo de Referência possibilita a adequada separação física dos serviços administrativos, contribuindo para maior organização, eficiência operacional e melhoria da qualidade do atendimento prestado à população.

A contratação está prevista no Plano de Contratações Anual – PCA 2025.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Subcontratação

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

Não haverá exigência da garantia da contratação dos [artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021](#), pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

Vistoria

A avaliação prévia do imóvel é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, devendo ser realizada por servidores designados para esse fim, sendo assegurado ao interessado o direito de acompanhar a vistoria prévia.

Foi realizada o laudo de vistoria técnica, anexo a este documento.

MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

Início da execução do objeto: após a assinatura do Contrato;

Endereço do Imóvel

O Imóvel, objeto do presente termo de referência, tem endereço na Rua Antônia Lara de Resende, nº 88 174, Centro em São Tiago/MG, CEP: 36.350-000.

MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.
- As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- O órgão ou entidade poderá convocar representante (proprietário do imóvel) para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Preposto

- A Contratada designará formalmente o preposto, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.
- A Contratada deverá manter preposto durante o período de execução contratual.
- A Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto, hipótese em que a Contratada designará outro para o exercício da atividade.

Fiscalização

- A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

- O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);
- O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);
- Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

- O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV);
- No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V);
- O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII](#)).
- Fiscalização Administrativa
- O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).
- Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

Gestor do Contrato

- O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).
- O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).
- O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).
- O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).
- O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

- O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).
- O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

Do recebimento

- O imóvel será recebido pela Administração Municipal da Saúde, em caráter de locação, por tempo determinado em base contratual.

Prazo de pagamento

O pagamento será efetuado no prazo máximo de **até 10 (dez) dias úteis**, contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M de correção monetária.

Forma de pagamento

O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

O contratado será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

Regime de execução

O regime de execução do contrato será por preço mensal.

Exigências de habilitação:

Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos, que serão exigidos conforme sua natureza jurídica:

No caso de Pessoa Física:

- Registro do Imóvel;
- Documento de Identidade da Proprietária do Imóvel,
- Certidão Negativa de Débitos Municipais e
- Declaração de Cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição da República Federativa do Brasil.

No caso de Pessoa Jurídica:

- Comprovante de registro comercial, no caso de empresa individual;

- Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedade comercial e, em caso de sociedade por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;
- Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- Comprovante de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, devendo esta última ser do Município em que estiver localizada a sede ou domicílio da empresa;
- Documento comprobatório de regularidade relativo ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF), expedido pela Caixa Econômica Federal;
- Documento comprobatório de Regularidade relativo a Débitos Trabalhistas – (CNDT), expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho;
- Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;
- Certidão Simplificada (emitida pela Junta Comercial do respectivo Estado), atestando a atual situação da empresa; expedida a menos de 90 (noventa) dias da data da abertura desta licitação, para comprovação da condição de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte;
- Declaração expressa de que o licitante não emprega trabalhador nas situações previstas no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, assinada pelo representante legal do licitante.

ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da contratação é de **R\$10.180,92** (dez mil, cento e oitenta reais e noventa e dois centavos) anuais, conforme custo unitário mensal de **R\$848,41** (oitocentos e quarenta e oito reais e quarenta e um centavos) apostos na tabela mencionada acima.

ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município de São Thiago. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Secretaria Municipal de Assistência Social

02.007.002 08 122 0008 2.004 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Ficha: 00419

Fonte: 1500000 – Recursos não vinculados de impostos

A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Esta administração está apta, técnica e financeiramente, para a execução do Termo de Referência.

São Thiago, 22 de dezembro de 2025.

Flávia Mariano Gomes Portella Campos

Secretária Municipal de Assistência Social

Alessandra Júnia Campos de Andrade

Equipe de Fiscalização Técnica e Administrativa