



TERMO DE REFERÊNCIA

1 – OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a Locação do Imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Nova Carajás, localizado na Rua 40, Quadra: 532, Lote: 21, Bairro: Nova Carajás, no município de Parauapebas, estado do Pará, com fulcro no inciso V, art. 74, da Lei nº 14.133/21.

2 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 - DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1.1 - A presente demanda visa a obtenção de novo imóvel para o CRAS Nova Carajás no município de Parauapebas. O Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) é um serviço público fundamental da política de assistência social, que atua como porta de entrada para famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social. Sua principal função é prevenir e combater situações de risco, fortalecer vínculos familiares e comunitários, e garantir o acesso a serviços, benefícios e projetos sociais. O CRAS promove a organização e articulação das unidades da rede socioassistencial e de outras políticas. Assim, possibilita o acesso da população aos serviços, benefícios e projetos de assistência social, se tornando uma referência para a população local e para os serviços setoriais.

2.1.2 - Atualmente a unidade de CRAS do nova Carajás tem um referenciamento para até 5 mil famílias, com uma média mensal de 500 atendimentos individuais e coletivos. Sua área de abrangência compreende nove bairros oficialmente reconhecidos pelo município, além do atendimento a uma significativa quantidade de famílias residentes em acampamentos e áreas de ocupação irregular, situadas em regiões semirrurais ao redor da zona urbana do município. Essas características prioriza a necessidade de um espaço físico localizado em área de fácil acesso para a comunidade, que possibilite o acolhimento adequado da população em situação de vulnerabilidade e risco social, com acessibilidade, conforto e segurança, considerando aspectos geográficos, administrativos e indicadores sociais do município.

BB

[Signature]

[Signature]



2.1.3 - Destarte, que o atual imóvel em funcionamento do CRAS Nova Carajás encontra-se em condições físicas precárias, prejudicando o atendimento a usuários e no desenvolvimento das funções administrativas dos servidores.

Em destaque, para os seguintes problemas estruturais e físicos como;

- ✓ Infiltrações severas em diferentes áreas da edificação, comprometendo a integridade da estrutura e expondo usuários e trabalhadores a riscos de saúde e segurança;
- ✓ Sistema hidráulico ineficiente, que não assegura o escoamento adequado, gerando acúmulo de água e comprometimento das condições sanitárias;
- ✓ Instalações elétricas defasadas, sem capacidade de suportar a carga elétrica exigida para os equipamentos técnicos e administrativos, acarretando riscos de curtos-circuitos e sobrecargas;
- ✓ Estrutura física incompatível com o volume e natureza dos serviços prestados, impedindo a realização de atendimentos com a devida privacidade, bem como o desenvolvimento de atividades em grupo, oficinas, ações comunitárias e demais estratégias de trabalho social com famílias.

2.1.4 - Diante do exposto, visando o melhor acomodamento de usuários atendidos e melhor desenvolvimento das atividades laborais por servidores da Secretaria Municipal de Assistência Social, torna-se imperioso a transferência de lugar do CRAS Nova Carajás, para um imóvel que atenda plenamente aos critérios de:

- ✓ Acessibilidade universal;
- ✓ Condições sanitárias adequadas;
- ✓ Segurança física e elétrica;
- ✓ Ambientes compatíveis com as atividades institucionais (salas de atendimento individual, espaços coletivos, recepção, administração, sanitários acessíveis, entre outros). Conforme preconiza o Caderno de Orientação sobre Estrutura Física dos CRAS, para o aprimoramento dos Serviços ofertados no SUAS.

2.1.5 - Desse modo, afim ofertar serviços de Assistência Social à população que necessita do complexo Nova Carajás de forma eficiente, serviços como; fazer seu Cadastro Único; ter orientação sobre os benefícios sociais; ter orientação sobre seus

BB
2025



direitos; pedir apoio para resolver dificuldades de convívio e de cuidados com os filhos; fortalecer a convivência com a família e com a comunidade; ter acesso a serviços, benefícios e projetos de assistência social; ter apoio e orientação sobre o que fazer em casos de violência doméstica; ter orientação sobre outros serviços públicos, faz necessário uma unidade de CRAS compatível com os serviços nele ofertado.

2.2 – DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATAÇÃO

2.2.1 - A locação supracitada é essencial para atender as necessidades aos fins a que se destina, visto que, não há outro espaço que atenda às demandas da unidade, pela boa localização, facilidade de locomoção, via pavimentada, amplo espaço, e infraestrutura adaptada e compatível para atender as expectativas e necessidades do público alvo atendido.

3 - JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

3.1 - A contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fulcro na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos, artigo 74, inciso V, parágrafo 5, incisos I, II e III, *in verbis*:

Da Inexigibilidade de Licitação

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.

4 - ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

01 (uma) recepção;
01 (um) salão;
10 (dez) salas;
08 (oito) banheiros;
01 (um) banheiro PCD;
01 (um) corredor;

5 - DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

5.1 - O valor global estimado para a locação do imóvel é de R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais), sendo o valor de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) mensais.

6 - JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO

6.1 - Nos termos do disposto no artigo 23, §4º da Lei nº 14.133/2021, foi realizada avaliação mercadológica elaborada por corretor de imóveis inscrito no CRECI, conforme documentação anexa, levando em consideração o mercado imobiliário do Município de Parauapebas/PA, tendo sido avaliado o aluguel no valor de R\$ 24.500,00 (vinte e quatro mil e quinhentos reais) mensal. Foi solicitada proposta de locação para o proprietário, a qual respondeu com a proposta de locação comercial no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensal, na qual a secretaria solicitou a redução do valor proposto e o proprietário aceitou a redução no valor, ficando o valor final da locação em R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) mensal.



7 - DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

7.1 - A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data da sua assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos do artigo 107, da Lei nº 14.133/2021, desde que comprovada a vantajosidade para o Município.

8 - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1 - Cumprir todas as exigências constantes neste termo de referência.

8.2 - Entregar ao Locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como a garantir-lhe, durante a vigência do contrato, seu uso pacífico.

8.3 - Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração, ou à terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo durante a execução do contrato, não excluindo ou reduzindo esta responsabilidade a fiscalização e o acompanhamento dos fiscais do Contratante.

8.4 - Pagar impostos, taxas e multas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel.

8.5 - Manter, durante toda execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

8.6 - Não transferir à terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas.

8.7 - Aprovar qualquer alteração física no imóvel que o Locatário pretenda realizar.

8.8 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.



9 - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1 - O Locatário se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente ao funcionamento das atividades da unidade do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Nova Carajás, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do Locador.

9.2 - Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água e energia elétrica.

9.3 - Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

9.4 - Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal.

9.5 - Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato.

9.6 - Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do Locador, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

9.7 - Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio do Fiscal do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento.

9.8 - Notificar, formal e tempestivamente, o Locador sobre irregularidades observadas.

9.9 - Comunicar previamente o Locador qualquer alteração física que pretenda realizar no imóvel.



10 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

10.1 - O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do Contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

10.2 - Em caso de não cumprimento, o LOCATÁRIO poderá, após Notificação Extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários, mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços.

10.3 - O Termo de Recebimento do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato, no ato de recebimento das chaves, momento este que será dado início à vigência da contratação.

10.4 - O Termo de Devolução do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato quando da desocupação do imóvel ao final do Contrato, devendo ser assinado pelo Locador, momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do Contrato.

11 - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1 - A gestão e a fiscalização da contratação caberão aos representantes da Administração especialmente designados. Nos impedimentos e afastamentos legais destes, suas funções serão desempenhadas por seus respectivos substitutos, nos termos do artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

11.2 - O Gestor e fiscal designados exercerão, de forma segregada, o acompanhamento e fiscalização da execução contratual, devendo ainda providenciar as medidas necessárias às soluções de quaisquer contratempos que, porventura, venham a ocorrer.



11.3 - As decisões e providências que ultrapassarem a competência do gestor e do fiscal deverão ser solicitadas, em tempo oportuno, à autoridade competente, para a adoção de medidas que julgar convenientes.

11.4 - A gestão e a fiscalização de que trata o item anterior não excluem nem reduzem a responsabilidade do Contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e na ocorrência desta, não implica na corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes, de conformidade com o artigo 120 da Lei nº 14.133/2021.

12 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

12.1 - O pagamento será realizado em parcelas mensais, mediante crédito em conta corrente na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR.

13 - DO REAJUSTE

13.1 - Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o intervalo mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

13.2 - O reajuste será formalizado por apostila nos termos do artigo 136 da Lei nº 14.133/2021.

13.3 - A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.



14 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

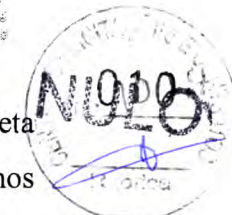
14.1 - Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no artigo 155, da Lei nº 14.133/2021, fica o Contratado infrator sujeito às seguintes sanções:

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

14.2 - Para aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 e 163 da Lei nº 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 artigo 155, inciso I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) multa de 5%, (cinco por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento da infração tipificada no artigo 155, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);
- c) multa de 10%, (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento da infração tipificada no artigo 155, inciso III, da Lei nº 14.133/2021 (inexecução total do contrato);



d) impedimento de licitar e contratar com Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III e V, da Lei nº 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 com Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação, na forma da lei, perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

15 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

15.1 - Fica facultada às partes, a rescisão do contrato decorrente da locação a qualquer tempo, mediante prévio aviso dessa intenção, com no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência.

15.2 - Na situação de força maior ou caso fortuito que impeça o uso do imóvel para o fim que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas as obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se o Locatário, de comum acordo com o Locador aguardar o restabelecimento das condições de uso regular do imóvel.

15.3 - A gestão e o acompanhamento do contrato ficarão a cargo do setor competente a ser indicado pela Contratante.

16 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1 - Os recursos destinados à cobertura das despesas ora pretendidos se encontram alocados no Orçamento Geral do Município e serão custeadas com recursos financeiros provenientes do orçamento do Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS.



SEMAS
Secretaria Municipal
de Assistência Social



16.2 - A despesa proveniente desta contratação encontra consignação orçamentária na seguinte dotação:

Classificação Institucional: 1901 FMAS.

Classificação Funcional: 08 244 4045 2.190 Manutenção dos Programas Proteção Básica.

Classificação Econômica: 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.

Subelemento: 3.3.90.36.15 Locação de Imóveis.

Valor Total: R\$ 276.000,00

PLANILHA DESCRITIVA

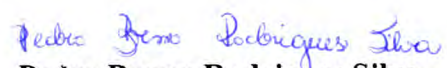
Nº	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação do Imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Nova Carajás, localizado na Rua 40, Quadra: 532, Lote: 21, Bairro: Nova Carajás, no município de Parauapebas, estado do Pará.	Mês	12	R\$ 23.000,00	R\$ 276.000,00

Parauapebas – PA, 02 de setembro de 2025.

Autorizado:


Neil Armstrong da Silva Soares
Secretário Municipal de Assistência Social
Decreto nº 014/2025

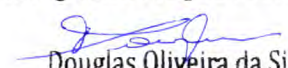
Responsável pela Elaboração:


Pedro Bruno Rodrigues Silva
Setor de Licitações e Contratos/SEMAS
Matrícula nº 5664

Pedro Bruno R. Silva

Licitações e Contratos/SEMAS, N° 669, BAIRRO: CIDADE NOVA, PARAUAPEBAS - PA
Matrícula: 5664

Responsável pela Atestação:


Douglas Oliveira da Silva
Diretor Administrativo
Portaria nº 002/2025

Douglas Oliveira da Silva
Diretor Administrativo/SEMAS
Portaria nº 02/2025