



TERMO DE REFERÊNCIA

MONTE NEGRO/RO, 21 de julho de 2025.

1 - DO OBJETO

1.1 Em atendimento ao disposto no artigo 51 da Lei 14.133/2021, Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, elaboramos o presente Termo de Referência o qual contém todas as informações necessárias à contratação do serviço pretendido e em decorrência do advento da Lei de Licitações, cujo conhecimento teórico e prático é imprescindível para o sucesso dos trabalhos, a Secretaria Municipal de Gestão em Desenvolvimento Social - SEMDES se incumbiu de adotar os trâmites legais visando **Locação de imóvel residencial no perímetro urbano para instalação e funcionamento da Unidade de Acolhimento Institucional Lar Esperança** de responsabilidade desta Secretaria Municipal de Gestão em Desenvolvimento Social - SEMDES, por um período de 12 (doze) meses, nos termos do art. 74 da Lei Federal nº. 14.133/2021, devendo ser comprovada, a cada exercício financeiro, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação.

2 - DESCRIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT	MÉDIA ÚLTIMO TRIMESTRE	VALOR TOTAL MÉDIO
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO PERÍMETRO URBANO PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ACOLHIMENTO INSTITUCIONAL LAR ESPERANÇA	MESES	12	R\$ 1.600,00	R\$ 19.200,00
VALOR TOTAL GERAL ESTIMADO					R\$ 19.200,00

3 - DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A presente justificativa tem como objetivo fundamentar a contratação de locação de imóvel objetivando o funcionamento do Serviço de Acolhimento Institucional para Crianças e Adolescentes Lar Esperança de Monte Negro/RO. O Lar Esperança desempenha um papel essencial na política pública de assistência social, ao oferecer acolhimento e proteção a adolescentes em situação de vulnerabilidade social e risco. Atualmente, o órgão público não dispõe de instalações próprias adequadas para a operação do serviço, o que torna imprescindível a locação do referido imóvel para garantir a continuidade do acolhimento de 03 adolescentes já assistidos pelo serviço, porém com capacidade para 15 crianças e adolescentes. A fundamentação legal e a necessidade de continuidade do serviço estão baseadas no fato de que o acolhimento institucional é uma medida prevista na Constituição Federal de 1988 e na Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS), que priorizam a proteção social e o atendimento emergencial a populações vulneráveis.

É amplamente reconhecida a importância da família, nos seus mais diversos arranjos, no cuidado e no bem-estar de seus membros, pois é este o locus privilegiado e primeiro a proporcionar a garantia de sobrevivência a seus integrantes, especialmente aos mais vulneráveis, como as crianças, os idosos e os doentes. Neste sentido, o direito à convivência familiar e comunitária é um dos direitos fundamentais de crianças e adolescentes brasileiros. Tanto a Constituição Federal quanto o ECA definem o direito à convivência familiar e comunitária como sendo um direito fundamental ao lado do direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade (Constituição Federal artigo 227 e ECA artigo 19). O abrigo em instituição é uma das medidas de proteção aos direitos de crianças e adolescentes estabelecidas no artigo 101 do ECA. Sua aplicação – por decisão do Conselho Tutelar e por determinação judicial – implica na suspensão do poder familiar sobre crianças e adolescentes em situação de risco e no seu afastamento temporário do convívio com a família. De acordo com os artigos 22 e 24 do Estatuto, a medida extrema de suspensão do poder familiar deve ser aplicada apenas nos casos em que, injustificadamente, os pais ou responsáveis deixarem de cumprir seus



deveres de sustento e de proteção aos seus filhos, em que as crianças e adolescentes forem submetidos a abusos ou maus tratos ou devido ao descumprimento de determinações judiciais de interesse dos mesmos. No entanto, além de excepcional, a medida também tem caráter provisório, tendo-se sempre como objetivo último o retorno da criança ou do adolescente abrigado a sua família de origem no mais breve prazo possível. Isso requer que, enquanto durar a aplicação da medida, sejam empreendidos esforços no sentido de manter os vínculos dos abrigados com suas famílias e de apoiá-las para receber seus filhos de volta e para exercer de forma adequada as suas funções. No entanto, enquanto as crianças e os adolescentes tiverem que permanecer nos abrigos, a legislação indica que outros esforços devem ser feitos no sentido de propiciar o direito à convivência familiar e comunitária para esta população, quer seja por meio da colocação em família substituta por meio da guarda, quer pela vivência em abrigos mais semelhantes a uma residência e mais acolhedores que proporcionem atendimento individualizado e personalizado para crianças e adolescentes que lá vivem. É importante frisar que a criança e ou o adolescente que vive em um abrigo, por melhor que seja este, está com seu direito de convivência familiar e comunitária violado.

A necessidade de firmar contrato de locação justifica-se nos autos, sendo suas razões fundamentadas na imprescindibilidade de implantação dos serviços de Acolhimento Institucional estabelecido pelo E.C.A. tem por objetivo executar medida de proteção de acolhimento, garantindo direitos fundamentais a crianças e adolescentes, priorizando investimento na revinculação familiar e transitoriedade da medida, segundo os preceitos do Estatuto da Criança e Adolescente (Lei Federal 8069/90), modalidade de serviço que deve afiançar segurança de acolhida integral a crianças e adolescentes que tenham seus direitos violados em situação de risco social, cujos vínculos familiares ou comunitários estejam rompidos, deve se garantir a acolhida, alimentação, espaço adequado para higienização e guarda de pertences pessoais além de atendimento personalizado.

A escolha do imóvel se deu por ser o único que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, conforme vistoria técnica realizada. O referido imóvel está localizado em um ambiente residencial que permite acesso a unidades de ensino e a espaços comunitários de lazer e diversão, atendendo ao aspecto comunitário de localização. O território oferece condições de segurança adequadas, afastando os adolescentes de áreas de risco social e promovendo um ambiente mais favorável à sua recuperação e reintegração social.

O imóvel possui dimensões e infraestrutura que atendem perfeitamente às necessidades e interesses da Administração. As instalações incluem espaços amplos e adequados para acomodar berços, camas e demais mobiliários necessários, além de possibilitar a recreação e a execução técnica dos serviços, contemplando áreas para equipe técnica, coordenação, reuniões e almoxarifado. Contudo, são necessárias manutenções e a disponibilização de equipamentos para readequação dos espaços, bem como a regularização das licenças junto ao Corpo de Bombeiros, à Vigilância Sanitária e ao projeto de gerenciamento de riscos, garantindo a segurança e a conformidade do imóvel com as normas vigentes.

A aquisição de um imóvel com características, dimensões e localização semelhantes ao referido imóvel perpassa o campo da morosidade e burocracia da Administração Pública, tanto pela onerosidade de tal aquisição quanto pela dificuldade de encontrar imóveis com preço plausível que atendam às necessidades da Secretaria. A locação do imóvel apresenta-se como a alternativa mais viável frente à urgência da demanda, pois permite uma resposta ágil e eficiente às necessidades do serviço, reduzindo o investimento inicial em comparação à construção ou aquisição de um espaço próprio e proporcionando flexibilidade para adaptações futuras.

Conforme disposto no artigo 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação para a contratação de imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. No presente caso, a contratação do imóvel justifica-se pela especificidade das condições de localização e características singulares que atendem às demandas da Administração. Essa decisão atende também aos requisitos do artigo 72 da mesma Lei, que determina a justificativa da necessidade, o estudo técnico preliminar e a manifestação jurídica como condições para a contratação direta.

Considerando a inexistência de alternativas viáveis no momento, a urgência de assegurar a continuidade do acolhimento institucional e as demandas judiciais que reforçam a importância do serviço, a contratação da locação do imóvel é medida imprescindível. Essa decisão está alinhada às diretrizes legais e administrativas, representando um compromisso com a dignidade e os direitos dos adolescentes atendidos pelo Lar Esperança.

3.2. ENQUADRAMENTO COMO SERVIÇOS COMUNS:

Trata-se de serviço cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no termo de referência por meio de especificações usuais no mercado.

3.3. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO:





O serviço de locação de imóvel caracteriza-se pela sua natureza de continuidade e essencialidade, sendo impossível o parcelamento da solução.

4. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE:

As compras e contratações das entidades públicas seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei. O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações. A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações. Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988: "XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações." Para regulamentar o exercício dessa atividade foi então criada a Lei Federal nº 14.1333 de 1 de abril de 2021, mais conhecida como Lei de Licitações e Contratos Administrativos. O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios Art. 5º na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro). Licitar é regra. Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, frustrando a realização adequada das funções estatais. Na ocorrência de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a lei previu exceções à regra, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de Licitação. A contratação direta da empresa supra identificado, através de inexigibilidade de licitação, fundamenta-se no disposto no artigo 74 da Lei 14.1333/2021, que a caracteriza como indicada nas situações em que houver inviabilidade de competição. Inexigibilidade, no sentido literal do termo, é aquilo que deixa de ser exigível; não é obrigatório ou compulsório. Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos; O funcionamento do serviço de acolhimento institucional para crianças e adolescentes é essencial atualmente para a população garantindo a continuidade dos serviços prestados aos munícipes. A contratação é fundamental para o funcionamento regular do Lar Esperança pertencente à Secretaria Municipal de Gestão em Desenvolvimento Social – SEMDES, sendo necessária para todas as atividades já desenvolvidas, além de proporcionar o regular funcionamento das instalações e dos equipamentos, proporcionando um adequado ambiente de convivência aos menores abrigados desta municipalidade para prestação de um serviço socioassistencial adequado.

5 - VALOR ESTIMADO DA AQUISIÇÃO

5.1. Valor Estimado para o pagamento de despesas com a locação do imóvel, por um período de 12 (doze) meses sendo o valor mensal de R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais) e valor total de R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais).

5.2. O valor do Aluguel será reajustado pelo Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGPM – FGV), ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) ou pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA – FGV), de todos o menor, e somente poderá ser requerido por escrito depois de decorridos 12 (doze) meses da data de assinatura do presente instrumento.

6 - DA VIGENCIA, CONVOCAÇÃO, E CONDIÇÕES PARA ASSINATURA DO CONTRATO:

6.1. A duração dos contratos regidos por esta Lei 14.133/2021 será a prevista em edital, e deverão ser observadas, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual, quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro.

6.2. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos conforme Art. 106, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos





orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

§ 1º A extinção mencionada no inciso III do caput deste artigo ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.

§ 2º Aplica-se o disposto neste artigo ao aluguel de equipamentos e à utilização de programas de informática.

6.3. Art. 107. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

6.4. Art. 108. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 10 (dez) anos nas hipóteses previstas nas alíneas "f" e "g" do inciso IV e nos incisos V, VI, XII e XVI do caput do art. 75 desta Lei.

7 - DO PAGAMENTO

7.1. As condições de pagamento observarão no que couber, os critérios para pagamento regidos pela Lei 14.133/2021. **8.2. Art. 141.** No dever de pagamento pela Administração, será observada a ordem cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, subdividida nas seguintes categorias de contratos:

I - Fornecimento de bens;

II - Locações;

III - prestação de serviços;

IV - Realização de obras. § 1º A ordem cronológica referida no caput deste artigo poderá ser alterada, mediante prévia justificativa da autoridade competente e posterior comunicação ao órgão de controle interno da Administração e ao tribunal de contas competente, exclusivamente nas seguintes situações:

I - Grave perturbação da ordem, situação de emergência ou calamidade pública;

II - Pagamento a microempresa, empresa de pequeno porte, agricultor familiar, produtor rural pessoa física, microempreendedor individual e sociedade cooperativa, desde que demonstrado o risco de descontinuidade do cumprimento do objeto do contrato;

III - pagamento de serviços necessários ao funcionamento dos sistemas estruturantes, desde que demonstrado o risco de descontinuidade do cumprimento do objeto do contrato;

IV - Pagamento de direitos oriundos de contratos em caso de falência, recuperação judicial ou dissolução da empresa contratada;

V - Pagamento de contrato cujo objeto seja imprescindível para assegurar a integridade do patrimônio público ou para manter o funcionamento das atividades finalísticas do órgão ou entidade, quando demonstrado o risco de descontinuidade da prestação de serviço público de relevância ou o cumprimento da missão institucional. § 2º A inobservância imotivada da ordem cronológica referida no caput deste artigo ensejará a apuração de responsabilidade do agente responsável, cabendo aos órgãos de controle a sua fiscalização. § 3º O órgão ou entidade deverá disponibilizar, mensalmente, em seção específica de acesso à informação em seu sítio na internet, a ordem cronológica de seus pagamentos, bem como as justificativas que fundamentarem a eventual alteração dessa ordem.

7.2. O pagamento será efetuado em ATÉ o 30º (trigésimo) dia útil do mês subsequente, através de ordem bancária e depósito em conta corrente, indicada pela Contratada;

8 - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

8.1. A CONTRATADA deverá atender os requisitos constantes do objeto, em consonância com o que foi especificado na instrução do pedido, sob pena de serem recusados;

8.2. A CONTRATADA deverá arcar com todos os encargos sociais e trabalhistas, previstos na legislação vigente, e de quaisquer outros em decorrência da sua condição de empregador, no que diz respeito aos seus empregados;

8.3. A CONTRATADA deverá entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

8.4. A CONTRATADA deverá garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

8.5. A CONTRATADA deverá manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;





8.6. A CONTRATADA deverá responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.7. A CONTRATADA deverá Fornecer à Locatária, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

8.9. A CONTRATADA deverá manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nas tratativas para a efetivação da locação;

8.10. Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, entre outros, interferindo em sua utilização habitual, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas da locadora.

8.11. A CONTRATADA obriga-se, no caso de venda ou alienação de seus direitos a fazer constar da escritura respectiva existência do presente contrato, a fim de que ele venha a ser respeitado pela nova adquirente, na forma do art. 1.197 do Código Civil Brasileiro de 2002.

8.12. A CONTRATADA fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem nas obras, serviços ou compras, até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, e, no caso particular de reforma de edifício ou de equipamento, até o limite de 50% (cinquenta por cento) para os seus acréscimos.

8.13. A CONTRATADA fica vedada a subcontratação de acordo c/ a lei 14.333/2021.

8.14. Será de responsabilidade da CONTRATADA o pagamento do IPTU e Conta de água potável até que seja instalado o medidor, após será de responsabilidade da contratante as despesas posteriores à instalação do mesmo.

9 - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

9.1 A SEMDES obriga-se a proporcionar todas as facilidades para que a CONTRATADA possa desempenhar sua obrigação, dentro da normalidade do Contrato, permitindo o livre acesso da CONTRATADA às instalações físicas e aos equipamentos, objetivando a execução dos serviços contratados.

9.2 Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços objeto do Contrato por meio de empregado devidamente designado para esse fim, rejeitando, no todo ou em parte, os serviços realizados em desacordo com o Contrato.

9.3 Notificar a CONTRATADA, na ocorrência de má prestação de serviços.

9.4 Autorizar a CONTRATADA a retirar equipamentos que necessitem para prestação dos serviços.

9.5 Manifestar-se sobre o laudo técnico apresentado pela CONTRATADA acerca da realização dos serviços.

9.6 Comunicar à CONTRATADA as irregularidades observadas na execução dos serviços.

9.7 Aplicar à CONTRATADA as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis.

9.8 Proceder ao pagamento do Contrato, na forma e no prazo pactuado, depois de verificada a situação cadastral da CONTRATADA e regularidade da nota fiscal/fatura.

9.9 Manter atualizados os documentos próprios dos registros de serviços que tenham sido realizados pela CONTRATADA.

9.10 Notificar a CONTRATADA acerca de eventual conduta inconveniente de seus empregados quando da execução dos serviços.

10 - DELIBERAÇÃO DE RECURSOS

10.1. A despesa inerente a pretendida aquisição correrá à conta da dotação:

Função Programática: 02.08.00, Dotação Orçamentária: 08.2440034.2085 Elemento de Despesa: 3.3.90.36, (Outros serviços de terceiros pessoa física/ Piso Fixo de Proteção Social Especial- PSE - ESTADUAL) Ficha 418.

11 - CONCLUSÃO

11.1. Desta forma, entendendo estarem presentes todos os requisitos para a contratação pretendida, por meio de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, da Lei Federal nº. 14.133/2021, do mesmo diploma legal e suas alterações posteriores, submetemos esses esclarecimentos à autoridade superior para análise e deliberação.

Elaborado por;

ID: 2.54D.876, VERA LUCIA MARIA DA SILVA(21/07/2025 10:20:37) Palavras:3.417
Cód. Autenticidade: 1018.4V20.8373.V40K.1854 - <https://athus.montenegro.ro.gov.br/verdocumento>





Vera Lucia Maria da Silva
Coordenadora Geral/SEMDES

Solicitado por;

Janete Falquembach Reveilleau
Sec. Mun. de Gestão em Desenvolvimento Social

Aprovo o presente Projeto Básico / Termo de Referência na forma da Lei. Encaminha-se para o procedimento legal.

IVAIR JOSÉ FERNANDES
Prefeito Municipal 2025-2028

Assinaturas do Documento



Documento Assinado Eletronicamente por **IVAIR JOSE FERNANDES - PREFEITO**, CPF: 677.52*. **9-*3 em 21/07/2025 13:27:42, Cód. Autenticidade da Assinatura: 13W5.0R27.7426.U608.1262, com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



Documento Assinado Eletronicamente por **JANETE FALQUEMBACH REVEILLEAU - SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GESTÃO EM DESENVOLVIMENTO SOCIAL**, CPF: 665.33*. **2-*0 em 21/07/2025 10:39:37, Cód. Autenticidade da Assinatura: 1075.6W39.437X.622H.7508, com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



Documento Assinado Eletronicamente por **VERA LUCIA MARIA DA SILVA**, CPF: 824.70*. **2-*4 em 21/07/2025 10:20:37, Cód. Autenticidade da Assinatura: 1040.7620.337K.684E.3827, com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



Informações do Documento

ID do Documento: **2.54D.876** - Tipo de Documento: **TERMO DE REFERÊNCIA**.

Elaborado por **VERA LUCIA MARIA DA SILVA**, CPF: 824.70*. **2-*4, em 21/07/2025 10:20:37, contendo 3.417 palavras.

Código de Autenticidade deste Documento: 1018.4V20.8373.V40K.1854

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://athus.montenegro.ro.gov.br/verdocumento>

