ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MALHADOR

TERMO DE REFERÊNCIA

Base legal: Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a Locação de imóvel urbano, com área construída aproximada de 276,14 m², localizado na Rua José Ramos de Souza, no Município de Malhador/SE, destinado ao funcionamento e atendimento das atividades institucionais do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO	UNIDADE	QUANTIDADE
01	**Locação de imóvel urbano, destinado ao funcionamento e atendimento das atividades institucionais do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE**	Unidade	01

1.2. O imóvel possui área total aproximada de 1276,14 m², conforme memorial descritivo e levantamento técnico integrante do presente processo administrativo.

1.3. A contratação fundamenta-se na inviabilidade de competição, em razão das características específicas de localização e singularidade do imóvel, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação fundamenta-se na necessidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura de locar imóvel específico destinado ao funcionamento e atendimento das atividades institucionais do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE.

2.2. A área pretendida apresenta características técnicas, localização estratégica e compatibilidade territorial adequadas às necessidades da Administração Pública, sendo considerada essencial para atendimento das demandas estruturais do Município.

2.3. A disponibilização de espaço físico adequado para a instalação e o funcionamento regular do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE, proporcionando condições apropriadas para o desenvolvimento de suas atividades institucionais e administrativas.

2.4. Permitirá, ainda, assegurar a continuidade dos atendimentos prestados à população, especialmente às crianças e adolescentes, possibilitando a realização de atendimentos individualizados, orientações, reuniões, registros, encaminhamentos e acompanhamento das demandas recebidas pelo órgão.

2.5. A contratação direta por inexigibilidade encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando:

- ✓ singularidade do imóvel;
- ✓ localização específica;
- ✓ adequação às necessidades públicas;
- ✓ inviabilidade de competição.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano, com área construída aproximada de 276,14 m², localizado na Rua José Ramos de Souza, no Município de

Malhador/SE, para instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE.

3.2. A contratação tem por finalidade disponibilizar estrutura física adequada, segura, acessível e compatível com as atividades desenvolvidas pelo Conselho Tutelar, possibilitando a realização de atendimentos individualizados, orientações, reuniões, registros, encaminhamentos, acompanhamento de casos e demais atividades administrativas e institucionais inerentes às atribuições do órgão.

3.3. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de habitabilidade, conservação, salubridade, segurança, iluminação, ventilação e funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, além de dispor de ambientes que possibilitem a organização das atividades e a realização de atendimentos com a privacidade necessária.

3.4. A solução compreende, portanto, a disponibilização do imóvel durante todo o período de vigência contratual, em condições adequadas de uso para a finalidade estabelecida, cabendo à Administração utilizá-lo exclusivamente para o funcionamento do Conselho Tutelar, observadas as obrigações e condições estabelecidas no instrumento contratual.

3.5. A escolha da locação como solução decorre da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado sem a necessidade de construção ou aquisição de imóvel próprio, permitindo o atendimento da demanda de forma mais célere e com menor necessidade de investimento inicial, além de proporcionar flexibilidade à Administração quanto à utilização de recursos públicos.

3.6. A contratação deverá ser precedida da verificação da adequação do imóvel às necessidades do Conselho Tutelar, da regularidade da documentação do imóvel e da legitimidade do locador, bem como da avaliação da compatibilidade do valor pretendido com os preços praticados no mercado, de forma a assegurar a vantajosidade da contratação e a observância do interesse público.

3.7. Dessa forma, a solução como um todo consiste na disponibilização de imóvel em condições adequadas para garantir o funcionamento regular e contínuo do Conselho Tutelar, proporcionando ambiente apropriado para o atendimento da população e para o desempenho das atribuições institucionais relacionadas à proteção e garantia dos direitos de crianças e adolescentes no Município de Malhador/SE.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Para atendimento da necessidade administrativa, a contratação deverá observar os seguintes requisitos:

a) o imóvel deverá estar localizado no Município de Malhador/SE, preferencialmente em local de fácil acesso à população e compatível com a finalidade de funcionamento do Conselho Tutelar;

b) possuir área construída aproximada de 276,14 m², ou dimensão compatível com as necessidades de instalação e funcionamento do órgão;

c) apresentar condições adequadas de habitabilidade, conservação, segurança, salubridade, higiene, iluminação e ventilação;

d) dispor de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em condições adequadas de funcionamento;

e) possuir ambientes e distribuição interna que possibilitem o desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento do Conselho Tutelar, inclusive com condições para a realização de atendimentos individualizados e reservados, preservando a privacidade dos usuários;

f) atender às condições de acessibilidade, nos termos da legislação aplicável, ou possibilitar adequações necessárias e previamente autorizadas pela Administração;

g) o imóvel deverá apresentar condições de uso compatíveis com a finalidade pretendida, não podendo possuir vícios ou problemas estruturais que comprometam a segurança dos usuários, servidores ou a regularidade das atividades;

h) o proprietário ou legítimo possuidor deverá apresentar a documentação necessária à comprovação da propriedade ou posse e de sua legitimidade para celebrar o contrato de locação;

i) o imóvel deverá estar livre e desembaraçado para utilização na forma e prazo estabelecidos pela Administração, salvo as condições expressamente previstas no contrato;

j) eventuais adequações ou reparos necessários à utilização do imóvel deverão ser previamente identificados, avaliados e definidos entre as partes, observadas as responsabilidades estabelecidas no instrumento contratual;

k) o valor da locação deverá ser compatível com o valor de mercado, mediante avaliação ou justificativa técnica adequada, considerando a localização, área, características, estado de conservação e demais condições do imóvel;

l) o contrato deverá estabelecer claramente as obrigações do locador e do locatário, incluindo responsabilidades quanto à conservação, manutenção, encargos, tributos e demais despesas incidentes sobre o imóvel, conforme a legislação aplicável e as condições pactuadas;

m) a contratação deverá assegurar a continuidade da utilização do imóvel durante a vigência contratual, observadas as condições estabelecidas no instrumento de locação;

n) o imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para a finalidade de instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE, salvo autorização expressa da Administração para finalidade compatível;

o) deverão ser observadas, durante toda a contratação, as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da legislação aplicável às locações de imóveis e demais normas pertinentes.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1. A execução contratual observará as disposições da Lei nº 14.133/2021.

5.2. A fiscalização e acompanhamento da contratação serão realizados por servidor formalmente designado pela Administração, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

5.3. A gestão contratual abrangerá:

- ✓ acompanhamento documental;
- ✓ verificação da regularidade da documentação;
- ✓ conferência das condições do imóvel;

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1. O pagamento será realizado em parcelas mensais, após:

- ✓ formalização contratual;
- ✓ comprovação da regularidade documental;
- ✓ apresentação da documentação exigida;
- ✓ atesto da Administração.

6.2. O pagamento ficará condicionado:

- ✓ ao recebimento do imóvel;
- ✓ à inexistência de pendências impeditivas;

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

7.1. A contratação ocorrerá mediante Inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

7.2. Justifica-se a inexigibilidade em razão:

- ✓ da singularidade do imóvel;
- ✓ da localização específica;
- ✓ da inviabilidade de competição;
- ✓ da adequação do imóvel à necessidade pública.

7.3. A escolha do imóvel será fundamentada em:

- ✓ avaliação técnica;
- ✓ interesse público;
- ✓ compatibilidade territorial;
- ✓ adequação estrutural.

8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta de dotação orçamentária próprio do Fundo Municipal de Assistência Social, a ser devidamente indicada pelo setor contábil competente.

9. DOS DIREITOS E AS RESPONSABILIDADES DAS PARTES

9.1 – O LOCADOR, por este instrumento, dá em locação ao LOCATÁRIO o imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e em perfeitas condições de higiene e conservação.

9.2 - O LOCATÁRIO se obriga, durante todo o período em que permanecer no imóvel, a zelar pela perfeita conservação e limpeza do mesmo, efetuando os reparos necessários;

9.3 - Quando findo ou rescindido o presente contrato de locação, caberá ao LOCATÁRIO restituir o imóvel em condições adequadas de uso, pintura, conservação, higiene e manutenção;

9.4 - Ao término da locação, se houver danos ou deteriorações no imóvel, o LOCATÁRIO deverá providenciar os devidos reparos. Se assim não proceder, o LOCADOR poderá mandar executá-los às expensas do LOCATÁRIO, que, enquanto não concluídos esses serviços, continuará obrigado ao pagamento dos aluguéis e encargos que se vencerem, mesmo que não esteja ocupando o imóvel;

9.5 - O LOCADOR fica facultado vistoriar e examinar o imóvel, bem como, no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem, mediante prévio aviso.

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. O descumprimento das obrigações assumidas poderá ensejar a aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

10.2. Poderão ser aplicadas:

I – advertência;
II – multa;
III – impedimento de licitar e contratar;
IV – declaração de inidoneidade.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Parte integrante do Processo Administrativo nº 015/2026.

12.2. Vinculado à Inexigibilidade nº 05/2026.

12.3. Vinculado ao Contrato nº 018/2026.

12.4. Foro: Comarca de Malhador/SE.

Malhador/SE, 25 de agosto de 2026.

Lucas de Jesus Pacheco

LUCAS DE JESUS PACHECO
Engenheiro Civil – CREA nº 2721324179

Weslla Tamiris Andrade

WESLLA TAMIRIS ANDRADE
Secretária Municipal de Assistência Social
Responsável pela Demanda