

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel urbano localizado na Rua Vereadora Maria Anselmo, nº 78-B, Centro, Piranga/MG, CEP 36.480-000, destinado à instalação e ao funcionamento de espaço físico autônomo e independente do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social.

1.2. A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente das características de instalação e localização do imóvel que tornam necessária a sua escolha, observados os requisitos previstos no § 5º do mesmo artigo.

1.3. O imóvel selecionado foi vistoriado pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária e apresenta área aproximada de 14 m², composta por 01 (um) cômodo de aproximadamente 10 m² e 01 (um) banheiro com cerca de 4 m², estando situado em área central do Município, com acesso independente e condições satisfatórias de conservação, higiene e habitabilidade, conforme Laudo de Avaliação Imobiliária constante dos autos.

1.4. O valor da contratação foi fixado com base no Laudo de Avaliação Imobiliária, no importe mensal de R\$ 810,50 (oitocentos e dez reais e cinquenta centavos), totalizando R\$ 9.726,00 (nove mil, setecentos e vinte e seis reais) para o período de 12 (doze) meses, valor considerado compatível com o imóvel e com a finalidade pública pretendida.

1.5. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, mediante justificativa de interesse público e demonstração da manutenção da vantajosidade, observada a legislação aplicável.

1.6. A contratação deverá observar as disposições constantes deste Termo de Referência, do Documento de Formalização da Demanda - DFD, do Laudo de Avaliação Imobiliária, da certidão de inexistência de imóvel público disponível, da manifestação da SEDESE acerca da necessidade de adequação da infraestrutura do CREAS, da documentação orçamentária, da proposta do proprietário, da minuta contratual e dos demais documentos que integram o processo administrativo.

1.7. A execução do objeto consiste na disponibilização contínua do imóvel ao Município de Piranga/MG, em condições adequadas de uso, conservação, segurança e funcionalidade, para instalação de ponto específico e independente destinado às atividades do CREAS.

1.8. A contratação tem por finalidade assegurar estrutura física compatível com as exigências do Sistema Único de Assistência Social - SUAS, especialmente quanto à autonomia do espaço, ao acesso independente, ao sigilo das informações, à confidencialidade dos atendimentos e à preservação da identidade e da privacidade dos usuários do CREAS.

1.9. Da natureza da contratação:

1.9.1. A presente contratação possui natureza de locação de imóvel urbano e será formalizada por contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que as características de instalação e localização do imóvel selecionado são determinantes para o atendimento da necessidade administrativa.

1.9.2. A escolha do imóvel está diretamente vinculada às necessidades específicas do CREAS, notadamente à exigência de espaço físico autônomo e de acesso independente, de modo a evitar

compartilhamento de entrada ou recepção com outros serviços ou setores e assegurar privacidade, segurança e adequado fluxo de atendimento aos usuários.

1.9.3. O imóvel situa-se em área central do Município de Piranga/MG, possui acesso independente e reúne condições físicas e funcionais consideradas adequadas pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária, favorecendo a acessibilidade dos usuários e a atuação da equipe técnica do CREAS.

1.9.4. A inviabilidade de competição decorre da necessidade de escolha de imóvel que reúna, de forma concomitante, as características de localização, autonomia, acesso independente, adequação física, disponibilidade e valor compatível com o mercado, conforme demonstrado nos documentos técnicos que instruem o processo, além da certificação de inexistência de imóvel público municipal vago e disponível capaz de atender à demanda.

1.10. Do prazo de vigência:

1.10.1. O prazo de vigência da locação será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos da legislação aplicável, desde que permaneçam presentes o interesse público, a necessidade administrativa e a vantajosidade da contratação.

1.10.2. Eventuais alterações, prorrogações ou demais modificações do ajuste deverão observar as disposições dos artigos 124 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, da legislação civil aplicável à locação de imóveis e as condições estabelecidas no instrumento contratual.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, observados os requisitos estabelecidos no § 5º do mesmo artigo.

2.2. A contratação tem por finalidade disponibilizar imóvel adequado para a instalação e o funcionamento de espaço físico autônomo do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, unidade responsável pela oferta de serviços especializados a indivíduos e famílias em situação de violação de direitos, cuja natureza exige atendimento qualificado, reservado e capaz de preservar a privacidade dos usuários.

2.3. No processo de monitoramento do CREAS municipal, a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social - SEDESE determinou, em caráter de urgência, a regularização da infraestrutura do imóvel onde o serviço está alocado, destacando que o CREAS não deve compartilhar entrada ou recepção com a Secretaria Municipal de Assistência Social e deve possuir espaço físico autônomo e acesso independente, de modo a assegurar o sigilo e a identidade do equipamento público.

2.4. A necessidade de adequada estruturação do CREAS também encontra respaldo na Sentença proferida nos autos nº 0012571-04.2017.8.13.0508, na qual foi julgada procedente ação civil pública para condenar o Município de Piranga a providenciar o necessário à estruturação adequada e à instalação do CREAS, em conformidade com as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social - PNAS e do Sistema Único de Assistência Social - SUAS.

2.5. A Administração certificou que não possui imóvel público municipal vago e disponível com as características mínimas necessárias para sediar o CREAS, circunstância que afasta, no momento, a possibilidade de atendimento da demanda mediante utilização de bem próprio.

2.6. Diante da necessidade apresentada, a Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária realizou vistoria no imóvel situado na Rua Vereadora Maria Anselmo, nº 78-B, Centro, Piranga/MG, de propriedade do Sr. Ronaldo Carneiro da Silva, concluindo que o bem reúne condições físicas, estruturais, funcionais e de localização compatíveis com a finalidade pretendida, tendo sido avaliado pelo valor mensal de R\$ 810,50.

2.7. A escolha do imóvel mostra-se adequada e vantajosa para a Administração por reunir localização central, acesso independente, disponibilidade para uso, condições satisfatórias de conservação e estrutura compatível com a necessidade indicada pela Secretaria Municipal de Assistência Social e pela SEDESE, permitindo a regularização do espaço do CREAS sem necessidade de construção ou de intervenções estruturais relevantes.

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

3.1. A solução adotada consiste na locação do imóvel urbano situado na Rua Vereadora Maria Anselmo, nº 78-B, Centro, Piranga/MG, para disponibilização de espaço físico autônomo e independente destinado ao funcionamento do CREAS.

3.2. A solução abrange a disponibilização do imóvel durante toda a vigência contratual, sua utilização para as atividades do CREAS, a manutenção das condições de uso e conservação que incumbirem ao locador e a fiscalização do cumprimento das obrigações estabelecidas no contrato.

3.3. A utilização de imóvel próprio foi afastada diante da certidão emitida pela Administração informando a inexistência de bem público municipal vago e disponível capaz de atender às características mínimas requeridas para o funcionamento do CREAS.

3.4. A locação do imóvel selecionado mostra-se compatível com a necessidade imediata de adequação da infraestrutura do CREAS, especialmente diante da orientação da SEDESE quanto à necessidade de espaço autônomo e acesso independente, evitando solução mais onerosa e demorada, como aquisição ou construção de imóvel.

3.5. Durante a execução contratual, o imóvel deverá permanecer disponível para uso exclusivo das atividades vinculadas ao CREAS, resguardadas as condições de autonomia, privacidade, segurança, conservação e funcionalidade verificadas quando da avaliação.

3.6. Compete ao LOCADOR realizar as intervenções de natureza estrutural que sejam de sua responsabilidade e necessárias à manutenção das condições de uso do imóvel, enquanto ao Município caberá zelar pelo bem e utilizá-lo exclusivamente para a finalidade contratada, ressalvadas as obrigações definidas no instrumento contratual.

3.7. Sob o aspecto econômico, a solução apresenta valor mensal de R\$ 810,50, conforme avaliação da Comissão competente, e evita despesas imediatas com aquisição, construção ou adaptações estruturais de maior vulto, atendendo à necessidade administrativa com menor dispêndio inicial.

3.8. Ao final do período contratual, a Administração deverá avaliar a permanência da necessidade, a vantajosidade do valor e as condições do imóvel para eventual prorrogação, sem prejuízo da adoção de outra solução que se mostre mais conveniente ao interesse público.

3.9. Dessa forma, a solução proposta atende à necessidade de regularização da infraestrutura física destinada ao CREAS e contribui para assegurar sigilo, privacidade, identificação própria do equipamento e condições adequadas de atendimento aos usuários.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. São requisitos mínimos para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do CREAS:

4.1.1. Requisitos Gerais do Imóvel

- Estar localizado em área urbana de fácil acesso aos usuários e à equipe técnica, preferencialmente em região central;
- Possuir espaço físico autônomo e acesso independente, sem compartilhamento de entrada ou recepção com outros serviços ou setores;

- Dispor de instalações elétricas e hidráulicas em condições adequadas de funcionamento, bem como acesso aos serviços públicos essenciais;
- Possuir documentação que comprove a titularidade ou a legitimidade do proprietário para locação e ausência de impedimento jurídico à contratação.

4.1.2. Requisitos Estruturais e Funcionais

- Possuir área aproximada de 14 m², compatível com o imóvel avaliado e com a finalidade pretendida;
- Dispor, no mínimo, dos seguintes ambientes:
 - 01 (um) cômodo com aproximadamente 10 m², apto à realização das atividades e atendimentos previstos;
 - 01 (um) banheiro com aproximadamente 4 m²;
 - Apresentar condições satisfatórias de conservação, higiene e habitabilidade;
 - Possibilitar organização do atendimento de forma a resguardar o sigilo das informações e a privacidade dos usuários;
 - Possuir ventilação e iluminação adequadas ao uso pretendido;
 - Manter condições de segurança e funcionalidade durante todo o período contratual;
- As características do imóvel deverão permanecer compatíveis com aquelas verificadas no Laudo de Avaliação Imobiliária;
- Eventuais reparos estruturais de responsabilidade do proprietário deverão ser realizados em prazo compatível com a necessidade do serviço.

4.1.3. Outras Exigências

- O imóvel deverá estar disponível para utilização pelo Município após a formalização do contrato, livre de impedimentos que inviabilizem o uso para a finalidade prevista;
- O proprietário deverá concordar com as condições estabelecidas no instrumento contratual e com as obrigações decorrentes da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação aplicável às locações de imóveis;

4.1.4. A contratação é precedida de vistoria e avaliação do imóvel pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária, conforme laudo constante do processo.

4.1.5. O valor da locação encontra-se fundamentado no Laudo de Avaliação Imobiliária, que fixou o aluguel mensal em R\$ 810,50, atendendo à exigência de avaliação prévia prevista no art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

4.1.6. O instrumento contratual deverá estabelecer, de forma clara, as obrigações das partes, prazo de vigência, condições de pagamento, responsabilidades pela conservação e manutenção do imóvel, critérios de reajuste, hipóteses de extinção e condições de devolução do bem.

4.2. Dos Documentos de Habilitação

4.1. Nos termos do art. 72, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, o processo de contratação direta deverá conter comprovação de que o proprietário do imóvel preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínimos necessários à celebração do ajuste, especialmente quanto à titularidade do bem e à regularidade documental aplicável.

4.2. Para a celebração do contrato de locação, deverão ser apresentados, conforme aplicáveis, os seguintes documentos:

- a) Documento comprobatório da propriedade ou da legitimidade para locação do imóvel, inclusive matrícula, escritura ou outro documento hábil;

- b) Documentos pessoais do proprietário do imóvel: documento de identidade, CPF e comprovante de endereço;
- c) Certidões de regularidade fiscal e trabalhista aplicáveis à pessoa física contratada, bem como demais documentos que a Administração reputar necessários à formalização do ajuste.

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- 5.1. A execução do objeto se dará mediante a disponibilização do imóvel pelo LOCADOR ao Município de Piranga/MG, em condições compatíveis com aquelas verificadas no Laudo de Avaliação Imobiliária e adequadas ao funcionamento do CREAS.
- 5.2. O imóvel deverá ser disponibilizado livre de quaisquer impedimentos jurídicos ou materiais que impossibilitem sua utilização para a finalidade contratada.
- 5.3. O LOCADOR deverá assegurar ao Município o pleno acesso e a disponibilidade do imóvel durante todo o período de vigência contratual, responsabilizando-se pelas obrigações de manutenção e reparação que lhe sejam atribuídas por lei ou pelo contrato.
- 5.4. A execução do ajuste será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, constando do DFD a indicação do servidor Rodrigo da Silva como responsável pela fiscalização, sem prejuízo da formalização do respectivo ato de designação.

6. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E DO REGIME DE EXECUÇÃO

- 6.1. A contratação será formalizada mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha para atendimento da finalidade pública pretendida.
- 6.2. Os requisitos do art. 74, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021 encontram-se demonstrados pela avaliação prévia do imóvel e de seu estado de conservação, pela certificação de inexistência de imóvel público municipal vago e disponível apto ao atendimento da demanda e pela justificativa da escolha do imóvel, fundada na conjugação de localização central, acesso independente, autonomia do espaço, adequação física, disponibilidade e compatibilidade do valor mensal com a avaliação realizada.

7. DA ESTIMATIVA DO VALOR E DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 7.1. O valor mensal da locação é de R\$ 810,50 (oitocentos e dez reais e cinquenta centavos), conforme Laudo de Avaliação Imobiliária, perfazendo o valor total estimado de R\$ 9.726,00 (nove mil, setecentos e vinte e seis reais) para 12 (doze) meses.
- 7.2. As despesas correrão por conta da dotação orçamentária 3.3.90.36.00.2.10.01.08.244.0022.0064, Fonte 1.500.000 - Bloco da Proteção Social Especial, conforme Declaração de Disponibilidade Orçamentária juntada aos autos.

8. DO PAGAMENTO

- 8.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido, conforme condições estabelecidas no DFD e no instrumento contratual, mediante comprovação da regular disponibilização do imóvel.
- 8.2. O pagamento ficará condicionado à manutenção das condições de habilitação aplicáveis e à inexistência de impedimento à continuidade da locação.

Piranga/MG, 01 de setembro de 2026.

Gabriela Aparecida Oliveira da Costa
Secretária Municipal de Assistência Social