

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPUTANGA**

**TERMO DE REFERÊNCIA  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

**1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

**1.1. DEFINIÇÃO DO OBJETO:** O presente Termo de Referência tem por objeto a “**Locação de 01 (um) imóvel urbano, localizado no município de Barretos, Estado de São Paulo**”, destinado ao funcionamento de Casa de Apoio, para acolhimento temporário de pacientes do município de Araputanga/MT em tratamento de saúde fora do domicílio, bem como de **01 (um) acompanhante** por paciente, quando necessário, visando assegurar condições adequadas de hospedagem, permanência e apoio durante o período de atendimento, em conformidade com as necessidades da Administração Pública e observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e, subsidiariamente, da Lei nº 8.245/1991.

**1.2.** Tabela abaixo com a descrição, unidade, quantidade e valor do item a ser contratado:

Seq. do Item	Código do Item	Descrição do Item	Unidade	Qtde	Valor Unitário	Valor Total
1	004.350.004	<b>LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, SITUADO NA CIDADE DE BARRETOS/SP, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE CASA DE APOIO PARA PACIENTES DO MUNICÍPIO DE ARAPUTANGA/MT EM TRATAMENTO DE SAÚDE E SEUS ACOMPANHANTES, QUANDO NECESSÁRIO.</b>	UNID	12	R\$ 5.100,00	R\$ 61.200,00
<b>Total Estimado</b>						<b>R\$ 61.200,00</b>

**1.3.** O prazo de vigência da contratação será de **12 (doze) meses**, contados da assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogado sucessivamente, mediante termo aditivo, desde que haja interesse público devidamente justificado, necessidade de continuidade da destinação do imóvel e observância da legislação aplicável.

**1.4.** A presente contratação será realizada por **contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 153/2023, observados os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, que regem a atuação da Administração Pública. A contratação deverá ser devidamente motivada, com demonstração da adequação do imóvel às necessidades administrativas e da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

**1.5.** A natureza do objeto caracteriza-se como locação de imóvel urbano, destinado ao funcionamento de Casa de Apoio para acolhimento temporário de pacientes do município de Araputanga/MT em tratamento de saúde fora do domicílio, bem como de seus acompanhantes, quando necessário.

**1.6.** O imóvel objeto da locação deverá estar localizado no município de Barretos, Estado de São Paulo, em condições adequadas de uso, segurança, habitabilidade e conservação, apto ao funcionamento da Casa de Apoio, em atendimento às necessidades da Administração Pública.



## 2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

- 2.1.** A presente contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária à sua escolha, desde que demonstradas a adequação do bem às necessidades da Administração, a inexistência de imóvel público disponível e a compatibilidade do preço com o valor de mercado. Aplica-se, subsidiariamente, a Lei nº 8.245/1991 às locações de imóveis urbanos.
- 2.2.** O objeto da presente contratação consiste na locação de 01 (um) imóvel urbano, situado na Avenida Agostinho Domingues, nº 1130, Bairro Jardim Soares, no Município de Barretos/SP, destinado ao funcionamento de Casa de Apoio para acolhimento temporário de pacientes do Município de Araputanga/MT em tratamento de saúde fora do domicílio, com possibilidade de permanência de 01 (um) acompanhante por paciente, quando necessário.
- 2.3.** A escolha do referido imóvel justifica-se em razão de suas características físicas, estruturais e locacionais, as quais se mostram adequadas ao atendimento da finalidade pública pretendida. O imóvel dispõe de estrutura compatível com a demanda administrativa, contendo **05 (cinco) dormitórios, sendo 03 (três) suítes, 04 (quatro) banheiros, sala ampla, copa, cozinha ampla com armários, varanda gourmet, garagem para 02 veículos, estrutura em laje e acabamento em porcelanato**, oferecendo condições apropriadas de conforto, segurança, salubridade e funcionalidade para acolhimento temporário dos usuários.
- 2.4.** Nesse contexto, o município de Barretos/SP constitui relevante centro de referência para atendimento em saúde, motivo pelo qual pacientes de Araputanga/MT são encaminhados àquela localidade para realização de consultas, exames, procedimentos e demais tratamentos, circunstância que, em muitos casos, exige permanência temporária na cidade.
- 2.5.** Diante dessa realidade, mostra-se indispensável a disponibilização de imóvel adequado ao acolhimento temporário dos pacientes e, quando necessário, de 01 (um) acompanhante por paciente, a fim de assegurar condições dignas de hospedagem, repouso, higiene pessoal e apoio durante o período de atendimento.
- 2.6.** A Administração Municipal não dispõe de imóvel próprio no Município de Barretos/SP com características aptas ao atendimento dessa finalidade pública, tampouco de espaço já estruturado e disponível para ocupação imediata, o que torna a locação medida necessária e adequada à satisfação do interesse público.
- 2.7.** O imóvel situado na Avenida Agostinho Domingues, nº 1130, Bairro Jardim Soares, no Município de Barretos/SP, apresenta características físicas, estruturais e locacionais compatíveis com a finalidade pretendida, dispondo de espaço apto ao funcionamento da Casa de Apoio, com conforto, segurança, salubridade e funcionalidade adequados ao acolhimento dos usuários.
- 2.8.** Conforme informações levantadas, o imóvel possui 05 (cinco) dormitórios, sendo 03 (três) suítes, 04 (quatro) banheiros, sala ampla, copa, cozinha ampla com armários, varanda gourmet, garagem para 02 veículos, estrutura em laje e acabamento em porcelanato, apresentando condições satisfatórias para uso imediato pela Administração, observadas as adaptações eventualmente necessárias ao regular funcionamento do serviço.
- 2.9.** Ressalta-se, ainda, que o imóvel se encontra em condições adequadas de habitabilidade, com sistemas elétrico, hidráulico e estrutural aptos ao regular funcionamento, o que favorece sua ocupação imediata e contribui para a continuidade do atendimento assistencial prestado pelo município.
- 2.10.** A escolha do imóvel justifica-se, ainda, por sua localização no município de Barretos/SP e por sua aptidão para atender, de forma célere e eficiente, à necessidade administrativa identificada, permitindo a instalação de Casa de Apoio em espaço compatível com a demanda municipal.
- 2.11.** A utilização da Casa de Apoio será destinada exclusivamente aos pacientes do município de Araputanga/MT regularmente encaminhados para tratamento de saúde fora do domicílio, admitindo-se a permanência de 01 (um) acompanhante por paciente, quando necessária e devidamente justificada.
- 2.12.** Desse modo, a locação do referido imóvel revela-se juridicamente possível e administrativamente adequada, por atender à necessidade pública concreta, à continuidade do suporte prestado aos munícipes em tratamento fora do domicílio e aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

### 3. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

**3.1.** O objeto da presente contratação consiste na locação de 01 (um) imóvel urbano, situado na Avenida Agostinho Domingues, nº 1130, Bairro Jardim Soares, no Município de Barretos/SP, destinado ao funcionamento de Casa de Apoio para acolhimento temporário de pacientes do Município de Araputanga/MT em tratamento de saúde fora do domicílio, com possibilidade de permanência de 01 (um) acompanhante por paciente, quando necessário.

**3.2.** O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de uso, habitabilidade, conservação, higiene e segurança, com os sistemas elétrico, hidráulico e estrutural em regular funcionamento, pelo (a) **LOCADOR(A)**.

**3.3.** O imóvel deverá possuir estrutura física compatível com a finalidade pública a que se destina, apresentando condições adequadas de conforto, funcionalidade e segurança para acolhimento temporário dos usuários.

**3.4.** O imóvel deverá conter, no mínimo, as seguintes características: **05 (cinco) dormitórios, sendo 03 (três) suítes, 04 (quatro) banheiros, 01 (uma) sala ampla, copa, cozinha ampla com armários, varanda gourmet, garagem para 02 (dois) veículos, estrutura em laje e acabamento em porcelanato.**

**3.5.** O prazo de locação será de **12 (doze) meses**, contados da assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo, desde que haja interesse público devidamente justificado e observância da legislação vigente.

### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**4.1.** O imóvel ofertado deverá atender às necessidades da Administração Pública quanto à localização, estrutura física, condições de habitabilidade e aptidão para funcionamento da Casa de Apoio.

**4.2.** Para a formalização da contratação, o (a) **LOCADOR(A)** deverá comprovar a propriedade do imóvel, ou a legítima disponibilidade para sua locação, mediante apresentação de certidão de matrícula atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

**4.3.** Se o (a) **LOCADOR(A)** for pessoa física, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I – Documento oficial de identificação com foto;

II – Cadastro de Pessoa Física – CPF;

III – Certidão de matrícula atualizada do imóvel, comprovando a propriedade em nome do (a) **LOCADOR(A)**;

IV – Comprovante de endereço;

V – Certidões negativas federal, estadual e municipal;

VI – Certidão negativa de débitos trabalhistas, quando cabível.

**4.4.** Se o (a) **LOCADOR(A)** for pessoa jurídica, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I – Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado;

II – Comprovante de Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;

III – Certidão de matrícula atualizada do imóvel, comprovando a propriedade ou legitimidade para locação;

IV – Certidões negativas federal, estadual e municipal;

V – Certificado de regularidade do FGTS;

VI – Certidão negativa de débitos trabalhistas – CNDT.

### 5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

**5.1.** O imóvel deverá ser entregue limpo e em perfeitas condições de uso, habitabilidade, conservação, higiene e segurança, com os sistemas elétrico, hidráulico e estrutural em regular funcionamento, devendo ser mantido nessas condições durante todo o período da locação.

**5.2.** O imóvel objeto da locação está situado na Avenida Agostinho Domingues, nº 1130, Bairro Jardim Soares, no município de Barretos/SP.

**5.3.** O Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU será de responsabilidade do (a) **LOCADOR(A)** do imóvel.



5.4. As despesas relativas ao consumo de água, esgoto e energia elétrica serão de responsabilidade do **CONTRATANTE**, durante o período de utilização do imóvel.

## 6. OBRIGAÇÕES DO (A) LOCADOR (A)

- 6.1. Garantir ao **CONTRATANTE** a posse mansa e pacífica do imóvel durante toda a vigência do contrato.
- 6.2. Entregar e manter o imóvel em condições adequadas de uso, habitabilidade, higiene, segurança e conservação, com os sistemas essenciais em regular funcionamento.
- 6.3. Realizar, às suas expensas, os reparos e manutenções de sua responsabilidade, sempre que necessários ao uso regular do imóvel.
- 6.4. Responder por vícios, defeitos ou problemas estruturais anteriores ou supervenientes que prejudiquem a utilização do imóvel.
- 6.5. Permitir a vistoria do imóvel pela Administração, sempre que solicitado, mediante prévio aviso, quando cabível.
- 6.6. Apresentar, sempre que exigido, a documentação fiscal, jurídica e dominial necessária à formalização e à continuidade da contratação.
- 6.7. Responsabilizar-se pelos tributos, encargos e despesas que lhe competirem por lei ou contrato, especialmente o IPTU, quando assim ajustado.
- 6.8. Assegurar que o imóvel permaneça livre e desembaraçado de impedimentos que comprometam sua utilização para a finalidade contratada.
- 6.9. Cumprir integralmente as disposições do contrato, deste Termo de Referência e da legislação aplicável.

## 7. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

- 7.1. Receber o imóvel locado e utilizá-lo exclusivamente para a finalidade pública prevista no contrato, qual seja, o funcionamento de Casa de Apoio para acolhimento temporário de pacientes do município de Araputanga/MT em tratamento de saúde fora do domicílio, com possibilidade de permanência de 01 (um) acompanhante por paciente, quando necessário.
- 7.2. Efetuar o pagamento do valor da locação na forma e no prazo estabelecidos no instrumento contratual, desde que cumpridas as condições pactuadas.
- 7.3. Zelar pela guarda, conservação e adequado uso do imóvel durante a vigência da locação, responsabilizando-se pelos danos decorrentes de uso indevido, ressalvados os desgastes naturais pelo uso regular.
- 7.4. Arcar com as despesas de consumo relativas à água, esgoto e energia elétrica incidentes sobre o imóvel durante o período de utilização, na forma estabelecida contratualmente.
- 7.5. Comunicar ao **LOCADOR (A)**, em tempo razoável, a necessidade de reparos ou intervenções de sua responsabilidade, sempre que constatadas situações que comprometam a regular utilização do imóvel.
- 7.6. Permitir o acesso do (a) **LOCADOR (A)** ou de seus representantes ao imóvel, mediante prévio agendamento, quando houver necessidade de vistoria, avaliação ou realização de reparos de sua responsabilidade, desde que não haja prejuízo ao regular funcionamento da Casa de Apoio.
- 7.7. Restituir o imóvel, ao término da locação, no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal e regular, bem como àquelas resultantes do tempo e da finalidade pública a que se destinou.
- 7.8. Fiscalizar a execução contratual, por meio de servidor (a) formalmente designado, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas pactuadas.
- 7.9. Cumprir e fazer cumprir as disposições constantes do contrato, deste Termo de Referência e da legislação aplicável à espécie.

## 8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 8.1.1. A fiscalização e a gestão do contrato serão exercidas por servidores devidamente designados por meio de portaria, em observância ao disposto na legislação aplicável, competindo-lhes acompanhar, fiscalizar e avaliar a execução do objeto contratado, bem como adotar as providências necessárias ao fiel cumprimento das obrigações pactuadas.

8.1.2. No âmbito da Secretaria Municipal de Assistência Social, a fiscalização do contrato ficará sob a responsabilidade dos seguintes servidores:

8.1.2.1. **Sra. Jaqueline Campos Dias, designada como (Fiscal Titular);**

8.1.2.2. **Sr. Marcus Filipe de Moura, designado como (Fiscal Suplente).**

## 9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

### 9.1. Recebimento

9.1.1. O imóvel será recebido pelo Fiscal do Contrato, mediante vistoria, para fins de verificação da conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência, na proposta apresentada e no instrumento contratual.

9.1.2. Constatado o atendimento das condições pactuadas, será realizado o respectivo atesto de recebimento, sem prejuízo da fiscalização permanente quanto à manutenção das condições de uso, habitabilidade, segurança e conservação do imóvel durante toda a vigência da locação.

9.1.3. O(A) **LOCADOR(A)** será responsável por disponibilizar o imóvel em condições regulares de uso para a finalidade contratada, não cabendo ao **LOCATÁRIO(A)** o pagamento de valores adicionais não previstos no contrato.

### 9.2. Liquidação e pagamento

9.2.1. Para fins de liquidação da despesa, o (a) **LOCADOR(A)** deverá apresentar recibo, nota fiscal, fatura ou instrumento de cobrança equivalente, conforme sua natureza jurídica, contendo a identificação do período de locação a que se refere a cobrança, bem como os dados bancários para pagamento.

9.2.2. O pagamento somente será efetuado mediante a apresentação dos documentos exigidos para a liquidação da despesa, especialmente:

9.2.2.1. Recibo, nota fiscal, fatura ou instrumento de cobrança equivalente, devidamente atestado pelo setor competente;

9.2.2.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do (a) **LOCADOR(A)**, mediante certidões ou documentos equivalentes, dentro do prazo de validade, quando cabível;

9.2.2.3. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) ou Certidão Positiva com efeitos de Negativa, quando cabível;

9.2.2.4. Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), quando cabível.

9.2.3. Os documentos de cobrança deverão ser emitidos em nome do Município de Araputanga/MT, com endereço na Rua Antenor Mamedes, nº 911, Centro, Araputanga/MT, e entregues no local ou encaminhados ao setor indicado pelo **LOCATÁRIO**.

9.2.4. O pagamento ficará condicionado à regular execução contratual e à manutenção das condições do imóvel conforme pactuado, não eximindo o (a) **LOCADOR(A)** de suas responsabilidades legais e contratuais.

9.2.5. Não haverá, em hipótese alguma, pagamento antecipado.

9.2.6. Constatada irregularidade no documento de cobrança ou na documentação apresentada, o documento será devolvido ao (a) **LOCADOR(A)** para as devidas correções, reiniciando-se a contagem do prazo para pagamento a partir da reapresentação regular da documentação.

9.2.7. Nenhum pagamento será efetuado ao (a) **LOCADOR(A)** enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação contratual, fiscal, trabalhista ou previdenciária, quando cabível, sem que isso gere direito a reajustamento de preços ou atualização monetária.

9.2.8. O **LOCATÁRIO** não efetuará pagamento por meio de títulos descontados ou cobranças bancárias negociadas com terceiros, inclusive por intermédio de operações de factoring.

9.2.9. As despesas bancárias decorrentes de transferência de valores para outras praças, quando houver, serão de responsabilidade do (a) **LOCADOR(A)**.

9.2.10. O pagamento será efetuado no prazo de até **30 (trinta) dias**, contados da entrada regular do recibo, nota fiscal, fatura ou instrumento de cobrança equivalente no setor competente, após a liquidação da despesa e o atesto da execução do objeto pela fiscalização contratual, observada a ordem cronológica de exigibilidade para cada fonte diferenciada de recursos, nos termos do art. 141 da Lei Federal nº 14.133/2021.



### 9.3. DAS RETENÇÕES TRIBUTÁRIAS

**9.3.1.** Na emissão do recibo, nota fiscal, fatura ou instrumento de cobrança equivalente para fins de pagamento, o (a) **LOCADOR(A)** deverá observar:

**9.3.1.1.** A legislação tributária federal, estadual e municipal aplicável;

**9.3.1.2.** As regras de retenção do Imposto de Renda previstas na Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, e na legislação municipal aplicável.

### 9.4. DO REAJUSTE DE PREÇOS

**9.4.1.** O reajuste do valor da locação, se cabível, observará a periodicidade mínima legal de 12 (doze) meses, contados da data do orçamento estimado ou da data-base contratualmente estabelecida, mediante aplicação do índice previsto no contrato, em conformidade com a legislação aplicável.

## 10. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

### 10. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

**10.1.** Constitui infração administrativa, nos termos do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, a prática, pelo(a) **LOCADOR(A)**, de quaisquer das condutas legalmente previstas, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal cabíveis.

**10.2.** O(A) **LOCADOR(A)** que incorrer em infração administrativa ficará sujeito(a), observados o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa, às sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021.

**10.3.** Poderão ser aplicadas ao(à) **LOCADOR(A)** as seguintes sanções administrativas, nos termos da legislação vigente:

**10.3.1.** Advertência;

**10.3.2.** Multa;

**10.3.3.** Impedimento de licitar e contratar;

**10.3.4.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

**10.4.** A aplicação das sanções previstas neste item observará a natureza e a gravidade da infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, os danos causados à Administração Pública e a eventual implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade, quando cabível.

**10.5.** A sanção de advertência será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

**10.6.** A sanção de multa poderá ser aplicada isoladamente ou cumulativamente com outras sanções, na forma prevista no contrato e na legislação aplicável.

**10.7.** A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

**10.8.** A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII, quando se justificar a imposição de penalidade mais grave, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

**10.9.** A aplicação das sanções administrativas previstas neste item não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados à Administração Pública.

**10.10.** As penalidades serão registradas na forma e nos sistemas exigidos pela legislação vigente, quando cabível.

## 11. FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO (A) FORNECEDOR (A) E REGIME DE EXECUÇÃO

**11.1.** O(A) **LOCADOR(A)** será selecionado(a) por meio de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornam necessária à sua escolha.

**11.1.1.** A escolha do imóvel deverá estar amparada na demonstração de sua adequação às necessidades da Administração Pública, especialmente quanto à localização, estrutura física, condições de habitabilidade e aptidão para o funcionamento da Casa de Apoio.

**11.1.2.** A contratação deverá estar instruída com a documentação comprobatória da propriedade ou da legitimidade para locação do imóvel, bem como com a justificativa de preço e os documentos necessários à formalização da contratação.

**11.1.** O(A) **LOCADOR(A)** será selecionado(a) por meio de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornam necessária à sua escolha.

**11.1.1.** A escolha do imóvel deverá estar amparada na demonstração de sua adequação às necessidades da Administração Pública, especialmente quanto à localização, estrutura física, condições de habitabilidade e aptidão para o funcionamento da Casa de Apoio.

**11.1.2.** A contratação deverá estar instruída com a documentação comprobatória da propriedade ou da legitimidade para locação do imóvel, bem como com a justificativa de preço e os documentos necessários à formalização da contratação.

## 12. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

### 12.1. Habilitação jurídica:

**12.1.1.** A habilitação jurídica do(a) **LOCADOR(A)** será comprovada mediante a apresentação de documentos compatíveis com sua natureza jurídica, destinados a demonstrar sua existência civil ou jurídica e sua capacidade para assumir obrigações, nos termos do art. 66 da Lei Federal nº 14.133/2021.

**12.1.2.** Se o(a) **LOCADOR(A)** for **pessoa física**, deverá apresentar documento oficial de identificação com foto e inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF. A habilitação, nessa hipótese, limitar-se-á à comprovação de sua identidade civil e capacidade para contratar.

**12.1.3.** Se o(a) **LOCADOR(A)** for **pessoa jurídica**, deverá apresentar comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ, bem como ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, quando aplicável.

**12.1.4.** Em qualquer hipótese, deverá ser apresentada certidão de matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade do bem ou a legitimidade para sua locação.

## 13. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

**13.1.** O valor estimado da contratação é de **R\$ 61.200,00 (sessenta e um mil e duzentos reais)**, considerando o valor mensal de **R\$ 5.100,00 (cinco mil e cem reais)**, pelo período de **12 (doze) meses**, conforme documentação comprobatória constante dos autos e pesquisa de preços realizada na forma da legislação aplicável, restando demonstrada a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

**13.2.** Os documentos que fundamentam a estimativa do valor da contratação e a justificativa de preços constituem anexos deste Termo de Referência e integram o respectivo processo administrativo para todos os fins.

## 14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

**14.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Órgão	Dotação Orçamentária
Secretaria Municipal de Assistência Social	(363) 02.902.08.245.1004.2172.3.3.90.39.10 F. R. 1-500

## 15. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

**15.1.** As partes comprometem-se a observar, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), bem como da Lei Federal nº



12.527/2011, no tratamento dos dados pessoais a que tiverem acesso em decorrência da execução contratual.

**15.2.** É vedada a utilização de dados pessoais para finalidade diversa daquela necessária à formalização, execução, fiscalização e pagamento da contratação, ressalvadas as hipóteses legais e regulatórias aplicáveis.

**15.3.** O(A) **LOCADOR(A)** e o **LOCATÁRIO** deverão adotar medidas aptas a proteger os dados pessoais tratados no âmbito da contratação contra acessos não autorizados e situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão.

**15.4.** O dever de sigilo e confidencialidade permanecerá vigente mesmo após o encerramento da relação contratual, no que couber.

**15.5.** O descumprimento das disposições previstas neste item poderá ensejar a aplicação das medidas e sanções cabíveis, observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis.

## **16. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**16.1.** As informações contidas neste Termo de Referência não possuem caráter sigiloso.

**16.2.** Os casos omissos e as dúvidas eventualmente surgidas na aplicação deste Termo de Referência serão dirimidos pela Administração, observada a legislação vigente.

**16.3.** Integram este Termo de Referência, para todos os fins, os seguintes anexos:

**16.3.1.** Anexo I – Justificativa da escolha da **CONTRATADA**;

**16.3.2.** Anexo II – Justificativa do valor da contratação;

**16.3.3.** Anexo III – Justificativa para realização da contratação direta por inexigibilidade.

Elaborado pela Secretária Municipal abaixo relacionada:

Araputanga/MT, 07 de abril de 2026.

**Luiza Luzia Utzig Rios**  
**Secretária Municipal de Assistência Social**



## ANEXO I

### JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA CONTRATADA

A escolha da **CONTRATADA** para a locação de 01 (um) imóvel urbano, localizado no município de Barretos/SP, destinado ao funcionamento de Casa de Apoio para acolhimento temporário de pacientes do município de Araputanga/MT em tratamento de saúde fora do domicílio, decorre da necessidade de atendimento ao interesse público, com vistas a assegurar condições adequadas de hospedagem, permanência e apoio aos usuários durante o período de tratamento.

A pretensa contratação encontra fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual é inexigível a licitação para a locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha, desde que demonstrada sua adequação à finalidade pública, a inexistência de imóvel público disponível apto ao atendimento do objeto e a vantagem da contratação para a Administração.

A escolha do imóvel mostra-se justificada em razão de sua localização estratégica no município de Barretos/SP, reconhecido como polo de referência para o tratamento de saúde dos pacientes encaminhados por este município, bem como em suas características estruturais e funcionais, compatíveis com a finalidade pública almejada, mostrando-se adequado ao acolhimento temporário de pacientes do município.

Verifica-se, assim, que a contratação atende às necessidades administrativas de forma adequada e eficiente, contribuindo para a continuidade da assistência prestada aos munícipes em situação de vulnerabilidade transitória, além de se mostrar compatível com a finalidade institucional da Administração. Ademais, a orientação do Tribunal de Contas da União é no sentido de que, em contratações dessa natureza, devem estar evidenciadas as razões de localização, instalação e vantajosidade do imóvel escolhido, bem como a compatibilidade do valor pactuado com os preços praticados no mercado.

Diante disso, restando demonstrada a adequação do imóvel ao atendimento da necessidade pública identificada, justifica-se a escolha da **CONTRATADA**, nos termos da Lei nº 14.133/2021, aplicando-se subsidiariamente a Lei nº 8.245/1991, no que couber.

**Luiza Luzia Utzig Rios**  
**Secretária Municipal de Assistência Social**



## ANEXO II

### JUSTIFICATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A presente justificativa tem por finalidade demonstrar a razoabilidade e a compatibilidade do valor da contratação referente à locação de 01 (um) imóvel urbano, localizado no município de Barretos/SP, destinado ao funcionamento de Casa de Apoio para acolhimento temporário de pacientes do município de Araputanga/MT em tratamento de saúde fora do domicílio.

Nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, o valor estimado da contratação deve guardar compatibilidade com os preços praticados no mercado, consideradas as peculiaridades do objeto e as especificidades do local de execução. Nas contratações diretas, tal compatibilidade deve ser demonstrada por elementos idôneos e suficientes, aptos a evidenciar a adequação do valor pactuado à realidade mercadológica.

O valor atribuído à locação foi estabelecido com fundamento em avaliação prévia do imóvel e em pesquisa de mercado, levando-se em conta suas características físicas, estado de conservação, localização no município de Barretos/SP e adequação à finalidade pública a que se destina. Esses elementos evidenciam que o preço ajustado se encontra em consonância com os valores usualmente praticados no mercado imobiliário local para imóveis de natureza e características semelhantes.

Importa ressaltar que, nas contratações fundadas em inexigibilidade para locação de imóvel, não basta a demonstração da adequação do bem à necessidade administrativa, sendo igualmente indispensável a comprovação de que o valor contratado se mostra compatível com o mercado, em observância aos princípios da economicidade, da eficiência e da vantajosidade da contratação administrativa.

Diante disso, à vista da documentação que instrui o processo, especialmente da avaliação prévia e da pesquisa mercadológica realizada, conclui-se que o valor da contratação se revela adequado, razoável e compatível com os preços de mercado, não se verificando qualquer indício de sobrepreço ou onerosidade excessiva para a Administração Pública.

**Luiza Luzia Utzig Rios**  
**Secretária Municipal de Assistência Social**



### **ANEXO III**

#### **JUSTIFICATIVA PARA REALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE**

A presente contratação direta tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel urbano, localizado no município de Barretos/SP, destinado ao funcionamento de Casa de Apoio para acolhimento temporário de pacientes do município de Araputanga/MT em tratamento de saúde fora do domicílio.

A fundamentação jurídica da presente contratação encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que observados os requisitos legais pertinentes, em especial aqueles previstos no § 5º do referido dispositivo.

No presente caso, a contratação direta revela-se juridicamente cabível em razão da inviabilidade de competição, uma vez que a escolha do imóvel está condicionada a requisitos objetivos de localização e adequação estrutural, indispensáveis ao atendimento da necessidade administrativa. Trata-se de imóvel voltado ao acolhimento temporário de pacientes no município de Barretos/SP, local de referência para o tratamento de saúde dos usuários encaminhados por este município, circunstância que torna a localização fator determinante para a regular execução da finalidade pública.

Além do aspecto locacional, a contratação exige imóvel com condições materiais compatíveis com a instalação e funcionamento de Casa de Apoio, de modo a assegurar hospedagem temporária em condições dignas, seguras e adequadas aos usuários. Nessas hipóteses, a legislação exige a demonstração de que as características do imóvel escolhido são efetivamente necessárias à satisfação do interesse público, o que deve estar evidenciado na documentação que instrui o feito.

Cumprir destacar que a Lei nº 14.133/2021 exige, para a contratação com fundamento no art. 74, inciso V, a avaliação prévia do bem, a certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível apto ao atendimento do objeto e a apresentação de justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem da contratação para a Administração.

Assim, à vista dos elementos constantes dos autos, resta caracterizada a inviabilidade de competição e, por conseguinte, plenamente justificada a realização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

**Luiza Luzia Utzig Rios**  
**Secretária Municipal de Assistência Social**



## COMUNICAÇÃO INTERNA

**AO: DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS**

**De: Luiza Luzia Utzig Rios**

Secretária Municipal de Assistência Social

**Referente: Inexigibilidade de Licitação, cujo objeto é a **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL urbano, situado em Barretos/SP, para funcionamento de Casa de Apoio destinada ao acolhimento temporário de pacientes do Município de Araputanga/MT em tratamento de saúde fora do domicílio e de 01 (um) acompanhante, em atendimento às demandas da Secretaria Municipal de Assistência Social.****

Com o presente, solicitamos de Vossa Senhoria, por força do inc. II, do § 5º, do inciso V, do art. 74 da Lei Federal n.º 14.133/2021<sup>1</sup>, os bons préstimos no sentido de nos fornecer informação mediante certidão de existência, ou não, de imóvel público disponível para atender ao aluguel de imóvel pretendido.

As características para imóvel atender as necessidades da **Casa de Apoio Barretos/SP:**

- **05 (cinco) dormitórios, sendo 03 (três) suítes.**
- **1 (um) salas**, ampla;
- **4 (quatro) banheiros;**
- **1 (um) copa**, cozinha ampla com armários;
- **1 (um) varanda gourmet, garagem para 2 (dois) veículos**, estrutura em laje e acabamento em porcelanato;
- Situado na Avenida Agostinho Domingues, nº 1130, Bairro Jardim Soares, no Município de Barretos/SP.

Araputanga/MT, 28 de abril de 2026.

**Luiza Luzia Utzig Rios**  
Secretária Municipal de Assistência Social

<sup>1</sup>**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:*

*II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*