



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

Referente a locação de imóvel urbano com fim residencial em cumprimento a Decisão Judicial nº 1000624-58.2025.8.11.0039 do Ministério Público, em benefício ao adolescente P. D. F.A

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO

ITEM	CÓDIGO	CÓG TCE	DESCRIÇÃO	UNID.	QTD.
1	004.409.349	296625-5	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	MESES	6

3. JUSTIFICATIVA

Justifica-se a locação do imóvel urbano para atendimento a Decisão Judicial nº 1000624-58.2025.8.11.0039 do Ministério Público, em benefício ao adolescente P. D. F.A.

O aluguel deste imóvel atende ao interesse da administração pública, possui critérios objetivos e o preço está compatível com os valores de mercado, conforme consta em laudo técnico anexado ao processo.

A avaliação apresenta análise detalhada dos valores praticados no mercado imobiliário local, considerando imóveis com características semelhantes ao imóvel em questão. Este laudo contempla critérios como:

Localização e acessibilidade;

Área construída e estrutura disponível;

Condições gerais do imóvel;

Finalidade residencial, adequada às necessidades do Adolescente.

A escolha do imóvel e o valor proposto para a locação atendem aos princípios da economicidade e da razoabilidade, demonstrando-se compatíveis com os preços de mercado. Dessa forma, a contratação direta é justificada, garantindo o atendimento das necessidades institucionais da Secretaria de Educação com eficiência e regularidade.

Por fim, destacamos que todos os documentos comprobatórios se encontram anexados ao processo, conforme exigência legal.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A presente contratação é necessária para atender a Decisão Judicial.

5. DA EXECUÇÃO

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 01 (um) ou mais fiscais de contrato, representante da Administração especificamente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da





Lei 14.133/2021, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para avisá-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa.

A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do contratado inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhados os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

6. GESTÃO DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

O valor a ser pago referente a locação será de R\$500,00 (quinhentos reais) mensais.

7. DO PAGAMENTO

O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias após o início da locação do imóvel urbano e deverá ser feito via transferência bancária e/ou pix em nome do contratado.

8. CRITÉRIOS

Entende-se que a inexigibilidade é aplicável e atende os interesses públicos, a infraestrutura do imóvel é adequada para finalidade residencial, está apto para uso e possui um custo-benefício alinhado ao orçamento disponível.

9. ESTIMATIVA DE VALOR

A estimativa contratação é de R\$ 3.000,00 (Três mil reais) conforme Avaliação de imóvel urbano residencial e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

10. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa financeira decorrente da locação do imóvel urbano supracitado definido, ocorrerá por dotação orçamentária da secretaria municipal participante do certame:

ORGÃO	UNID	PROJ/ATIV	DESCRIÇÃO	CATEGORIA	FONTE
02	09	2071	MANUTENÇÃO DO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	3.3.90.36	500





11. PRAZO DE VALIDADE

O prazo de validade do contrato de aluguel será de 06 (seis) meses a contar da data de assinatura, levando em consideração o prazo de eventuais prorrogações.

12. DO PRAZO PARA ENTREGA

A locação do imóvel entra em vigor a partir do dia 11/07/2025.

13. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE CONTRATAÇÃO

- 13.1. O contrato será firmado entre Prefeitura Municipal de São José dos Quatro Marcos e o Locador incluirá as condições estabelecidas no Termo de Referência e outras necessárias a fiel execução o objeto de locação.

14. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO/LOCADOR

- 14.1. O locador fica responsável por toda manutenção necessária do imóvel, conforme vistoria realizada para a contratação.

15. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 15.1. O locatário fica responsável pelo pagamento das contas de água, energia e internet do imóvel até o vencimento do contrato.
- 15.2. Caberá ao locatário zelar e conservar o imóvel conforme o recebimento do mesmo.
- 15.3. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem parcialmente, as obrigações assumidas, neste Termo de Referência ou na minuta do contrato.
- 15.4. Manter em dia o pagamento mensal do aluguel conforme estabelecido neste Termo de Referência.
- 15.5. Responder pelos danos dolosos e culposos, causados pelos seus empregados ao bem oriundo da locação.

16. RELATIVOS À QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A qualificação técnica para locação do imóvel, está baseada pelo Termo de Avaliação do profissional qualificado, mencionando o imóvel como estando de acordo com o interesse público, tanto no que se refere as atividades precípuas, quanto a contabilidade do preço exigido pelo mercado, desta forma, se reconhecida a inexigibilidade para a locação do imóvel, seja submetida a autoridade superior, para a devida validação.

São José dos Quatro Marcos – MT, 11 de julho de 2025.

Kerlianne Martins Ferreira

Diretora do Fundo Municipal de Assistência Social
Portaria nº 467/2025





PREFEITURA DE SÃO JOSE DOS QUATRO MARCOS
AVENIDA DR. GUILHERME PINTO CARDOSO, Nº 539- CENTRO
SAO JOSE DOS QUATRO MARCOS - MT - CEP: 78.285-000
FONE: (65) 32512110 - CNPJ: 15.024.029/0001-80



CÓDIGO DE ACESSO
B923F026CE13432589A511638EF066FE

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

✓ Assinante: KERLIANNE MARTINS FERREIRA em 14/07/2025 12:36:30
CPF:***.***.811-92
Certificadora: PREFEITURA DE SAO JOSE DOS QUATRO MARCOS - CA

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://saojosedosquatromarcos.flowdocs.com.br:2083/public/assinaturas/B923F026CE13432589A511638EF066FE>