TERMO DE REFERÊNCIA

PARA REALIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃO DIRETA, POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL.

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

O Termo de Referência (TR) é o documento necessário para a licitação de bens e serviços que, contendo os parâmetros e elementos descritivos constantes no art. 6º, inciso XXIII, e, sendo o caso, no art. 40, § 1º, ambos da Lei Federal n. 14.133/2021, sintetiza as principais decisões e informações acerca do objeto a ser contratado, a definição da estratégia para a seleção da proposta, bem como as condições que regerão a futura contratação.

Apesar de previsto, a princípio, como documento integrante da fase preparatória das licitações, o Termo de Referência também pode estar compreendido no processo de contratação direta, conforme disposto no art. 72, inciso I, da Lei Federal n. 14.133/2021, situação que, conforme demonstrar-se-á posteriormente, é verificável neste processo:

> Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:
> I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo; [...]

Assim, o presente Termo de Referência configura-se como parte integrante da instrução do processo de contratação direta já iniciado pelo documento de formalização de demanda do município pelo atendimento ao disposto no art. 54, § 1º, da Lei Federal n. 14.133/2021, a ser atendida através da locação de imóvel.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóveis pela Administração Pública fundamenta-se no artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

> “Art. 51. 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.”

Nesse sentido, a presente contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, encontra respaldo na exceção prevista no próprio artigo 51, que remete ao artigo 74 inciso V da Lei nº 14.133/2021, o qual trata das hipóteses de inviabilidade de competição, tornando desnecessária a realização de processo licitatório.

A inexigibilidade, em seu sentido literal, refere-se àquilo que não é exigível ou compulsório, sendo aplicável em situações nas quais não há possibilidade de competição efetiva.

A licitação para a locação da sala destinada à Secretaria de Assistência Social revelou-se inviável devido às condições do mercado imobiliário local e às especificidades requeridas

para o espaço. Um levantamento prévio de mercado foi realizado, identificando os imóveis disponíveis para locação, e um laudo de avaliação foi emitido pelo responsável técnico Willian Andrusiak, Engenheiro Civil da Prefeitura.

No entanto, o imóvel de propriedade de Alcino Grisa, localizado na Rua 7 de Setembro, não possui estacionamento e requer adaptações nas salas e forro. Além disso, o imóvel de Douglas Matias Agustini, na Rua 29 de Julho, nº 407, possui estacionamento na via e já conta com divisórias instaladas.

Considerando a localização, as divisórias existentes, o valor e a disponibilidade do imóvel, a sala mais adequada para a instalação da Secretaria de Assistência Social é a Sala 01, pertencente a Douglas Matias Agustini. Este imóvel está disponível imediatamente e já abriga a secretaria, atendendo às demandas necessárias e evitando processos de mudança e adequação da infraestrutura.

Adicionalmente, a Secretaria de Assistência Social utiliza a garagem da Diretoria de Urbanismo para armazenar seus veículos de forma segura e protegida das intempéries, uma vez que a secretaria possui uma frota de quatro veículos leves e um ônibus. A mudança para outro local implicaria a exposição dos veículos às intempéries, o que poderia causar sua deterioração.

O imóvel 02, por exemplo, não possui garagem nem estacionamento e requer adaptações significativas nas divisórias e no forro, tornando-a inviável para locação, pois não atende às necessidades do município e implicaria custos adicionais para a adequação. O imóvel 01, a própria edificação já possui algumas divisórias e por ser a atual sede da Secretaria, já conta com divisórias leves que foram instaladas para uma melhor disposição dos espaços.

Diante da análise dos imóveis disponíveis e da avaliação das características necessárias para a locação, constatou-se que o imóvel de Douglas Matias Agustini é a única opção viável na área urbana, com fácil acesso, espaço necessário, estacionamento na via e proximidade com a Diretoria de Urbanismo, onde os veículos são armazenados de forma segura e protegida das intempéries. Portanto, é o único imóvel que atende adequadamente às necessidades da administração pública.

Outra alternativa, além da locação do imóvel, seria a construção de um novo espaço, o que não é viável no momento devido à falta de recursos financeiros disponíveis.

Considerando que a Administração Pública não dispõe de imóvel próprio para esse fim, e estando caracterizada a inviabilidade de competição, justifica-se a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos da legislação vigente.

2.1. PROCEDIMENTO A SER REALIZADO PARA CONTRATAÇÃO DO OBJETO

A partir da definição de que a contratação do objeto supracitado atende a demanda exposta, cumpre analisar de que modo o município irá realizá-la.

Acerca da possibilidade de realização de processo licitatório, sabe-se que a Constituição da República Federativa do Brasil, apesar de trazer a licitação como regra para as contratações da administração pública, em seu art. 37, inciso XXXI, autorizou o legislador infraconstitucional a prever situações em que a contratação poderia ou deveria ser realizada sem prévio processo licitatório.

Nesse cenário, os arts. 72 a 75 da Lei Federal n. 14.133/2021 trazem duas hipóteses de contratação direta denominadas de dispensa de licitação – quando o certame em tese poderia ocorrer, mas o legislador autorizou a administração a não o realizar – e de inexigibilidade de licitação – quando, em razão da inviabilidade de competição, a licitação seria também inviável.

Exatamente por ser consequência única e direta da inviabilidade de competição, a contratação direta por inexigibilidade deve ser a primeira opção analisada quando iniciado o processo de contratação. Caso verificada a sua incidência, descartar-se-á as demais; caso viável a competição, analisar-se-á a possibilidade de dispensa e, não sendo adotada, far-se-á a licitação, conforme leciona Marçal Justen Filho[1]:

> A inexigibilidade é um conceito logicamente anterior ao da dispensa. Naquela, a licitação não é instaurada por inviabilidade de competição. Vale dizer, instaurar a licitação em caso de inexigibilidade significaria deixar de obter uma proposta ou obter proposta inadequada. Na dispensa, a competição é viável e, teoricamente, a licitação poderia ser promovida. Não o é porque, diante das circunstâncias, a Lei reputa que a licitação poderia conduzir à seleção de solução que não seria a melhor, tendo em vista circunstâncias peculiares. Em suma, a inexigibilidade é uma imposição da realidade extranormativa, enquanto a dispensa é uma criação legislativa. [...] Como decorrência, a conclusão acera da caracterização da inexigibilidade faz-se em momento logicamente anterior ao do reconhecimento da dispensa. Inicialmente, avalia-se se a competição é ou não viável. Se não o for, caracteriza-se a inexigibilidade. Se houver viabilidade de competição, passa-se à verificação da existência de alguma hipótese de dispensa.

Assim, cumpre analisar primeiramente a eventual necessidade de caracterização de inexigibilidade de licitação, situação em que não é possível a realização de processo licitatório ante a inviabilidade de competição, extrai-se das lições de Hugo Sales[2]:

> [...] a inexigibilidade consiste em hipótese de contratação direta em que, por razões fáticas e/ou jurídicas, a realização de competição por intermédio de licitação (por qual de seus tipos – melhor técnica, menor preço, etc.) mostra-se impossível ou inidônea ao atendimento da demanda no caos concreto (de forma geral, "inviável").
> O rol de situações em que é possível a inexigibilidade de licitação é meramente exemplificativo e todas se subordinam ao *caput*. Independentemente de ser enquadrável em um dos incisos, a inexigibilidade demanda uma situação em que inviável a competição. Se há viabilidade de competir, seja por menor preço, seja por melhor técnica ou qualquer outro tipo de licitação, não há que se falar em inexigibilidade.

---

1 JUSTEN FILHO, Marçal. *Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas:* Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 959.

2 SALES, Hugo Teixeira Montezuma. In: SARAI, Leonardo (org.). *Tratado da nova lei de licitações e contratos administrativos:* Lei 14.133/21 comentada por advogados públicos. 3. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. p. 976.

Mesmo que exemplificativas, destaca-se a hipótese prevista no inciso V do art. 74, em que a competição é inviável em razão da existência de fornecedor exclusivo para o objeto:

> 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:
> I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
> II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
> III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

O Plenário do TCU, através de seu Acórdão n. 555/2016, destacou que o primeiro passo nesse processo de inexigibilidade é definição das características mínimas necessárias para o objeto da contratação e, em seguida, a verificação se este mínimo objeto possui exclusividade em seu fornecimento:

> A fim de fundamentar a contratação por inexigibilidade de licitação, e de forma a se certificar da inexistência de produtos similares, seria necessário, antes, definir as características necessárias, mínimas, obrigatórias, indispensáveis para a garantia do cumprimento dos objetivos de negócio, sendo esse o primeiro passo a ser adotado para, só então, avaliar as soluções existentes no mercado, de forma a conduzir-se à licitação ou à contratação direta, conforme o resultado dessa avaliação.

Da mesma forma dispõe Joel de Menezes Niebuhr[3]:

> [...] a Administração deve definir, primeiramente, qual a característica por ela considerada determinante para atender à sua necessidade, tudo sob as luzes do interesse público. A inexigibilidade tem lugar se a pesquisa de mercado concluir que essa característica determinante para o interesse público é encontrada em apenas um objeto que seja comercializado apenas por uma pessoa. É essa a justificativa para a inexigibilidade de licitação.

Tendo sido definido o objeto mínimo da contratação, observa-se que o art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021 estabelece os requisitos que devem instruir o processo de contratação direta.

No presente caso, a necessidade administrativa consiste na locação de imóvel destinado à continuidade dos serviços prestados pela Secretaria de Assistência Social e Habitação, especialmente aqueles vinculados à Proteção Social Especial de Média Complexidade, conforme previsto na Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais, aprovada pela Resolução nº 109, de 11 de novembro de 2009, do Conselho Nacional de Assistência Social – CNAS.

---

3 NIEBUHR, Joel de Menezes. *Licitação pública e contrato administrativo.* 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2023. p. 157.

De acordo com essa tipificação, compõem os serviços de média complexidade, entre outros:
a) Serviço de Proteção e Atendimento Especializado a Famílias e Indivíduos (PAEFI);
b) Serviço Especializado em Abordagem Social;
c) Serviço de Proteção Social a Adolescentes em Cumprimento de Medidas Socioeducativas em meio aberto (LA e PSC);
d) Serviço de Proteção Social Especial para Pessoas com Deficiência, Idosos e suas Famílias;
e) Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua.

Para adequada execução desses serviços, bem como das atividades administrativas da Secretaria — como gestão de recursos, atendimento ao público e funcionamento dos conselhos de direitos — o ambiente físico a ser locado deve contemplar, no mínimo:

- espaço de recepção;
- salas para atendimento individual com garantia de privacidade;
- áreas destinadas a atividades coletivas e comunitárias;
- ambientes administrativos;
- espaço de convivência;
- condições de acessibilidade conforme normas da ABNT.

Diante da natureza singular do imóvel necessário, cuja escolha depende de características específicas de localização, estrutura e adequação ao serviço, aplica-se a hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Os documentos que instruirão o processo de contratação direta são aqueles previstos no art. 72 da referida Lei.

> Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:
> I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
> II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
> III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
> IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
> V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
> VI - razão da escolha do contratado;
> VII - justificativa de preço;

> VIII - autorização da autoridade competente.
> Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Assim, a contratação do presente objeto será realizada através processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, observadas as disposições da Lei Federal n. 14.133/2021, em especial de seus arts. 72 a 74 e regulamento do município.

2.2. DISPENSA DE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E DEMAIS DOCUMENTOS FACULTADOS NO INCISO I DO ART. 72 DA LEI FEDERAL N. 14.133/2021

Prevê o art. 72, inciso I, da Lei Federal n. 14.133/2021 que o processo de contratação direta será instruído com os seguintes documentos:

> Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:
> I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo; [...]

Nos termos do dispositivo citado, a obrigatoriedade recai somente sobre o documento de formalização de demanda, já devidamente acostado aos autos deste processo de contratação direta, devendo os demais documentos serem elaborados somente “se for o caso”.

Sobre as hipóteses de elaboração desses documentos, extrai-se da obra de Joel de Menezes Niebuhr:

> É de notar que o inciso I do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021 prescreve como necessário o documento de formalização de demanda e, na sequência, antes de referir-se aos demais, ressalva que eles devem ser produzidos “conforme o caso”. No entanto, o inciso I do artigo 72 não esclarece em quais casos os demais documentos devem ou não ser produzidos.
> Sabe-se que, em regra. Projetos básico e executivo são utilizados em obras e serviços de engenharia e termo de referência é empregado para os demais objetos que não de engenharia, por efeito do que eles são excludentes – ou se têm projetos básico e executivo ou se tem termo de referência. Essa é a regra, que, contudo, é ressalvada pelo § 3º do artigo 18 da Lei nº 14.133/2021, cujo teor admite que a especificação de obras e serviço comuns de engenharia possa ser realizada por meio de “termo de referência ou em projeto básico, dispensada a elaboração de projetos”.
> Em que pese isso, estudo técnico preliminar e análise de riscos podem, em tese, ser produzidos em qualquer caso, para qualquer objeto e contratação. A redação do inciso I do artigo 72 dá a entender, sob essa perspectiva, que estudo técnico preliminar e análise de riscos podem ser dispensados em casos de contratação direta, que a Administração Pública goza de competência discricionária para decidir produzi-los ou não. Isso faz sentido, porque não seria proporcional exigir estudo técnico preliminar e análise de riscos para contratações de pequena envergadura, como acontece, por exemplo, nos casos das dispensas dos incisos I e II do artigo 75.[4]

4 NIEBUHR, Joel de Menezes. *Licitação pública e contrato administrativo.* 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2023. p. 129.

Assim, considerando que o objeto da presente contratação é classificado com um serviço comum, a sua especificação é realizada de modo suficiente neste termo de referência, razão pela qual afasta-se a elaboração de projeto básico e de projeto executivo.

Quanto ao estudo técnico preliminar e a análise de riscos, tratando-se de contratação de pequena envergadura, inferior ao teto indicado pelo legislador para tal, em que os custos da realização de demasiadas burocracias muito ultrapassa os seus benefícios, em atenção ao princípio da proporcionalidade, cumpre dispensar a sua produção.

Assim, tratando-se de contratação por inexigibilidade de licitação de objeto de reduzido montante financeiro e baixa complexidade técnica, e não se tratando de obra ou serviço de engenharia, encontra-se devidamente justificada a dispensa da elaboração dos documentos.

3. DEFINIÇÃO DO OBJETO

3.1. OBJETO

O objeto deste processo compreende a locação de um imóvel para sediar a Secretaria de Assistência Social, de propriedade do Senhor Douglas Matias Agustini, portador do CPF n° 079.XXX.XXX-18. O imóvel está situado na Rua 29 de julho, 407, Centro, Lindóia do Sul, CEP: 89735-000, matrícula 3.546. O referido imóvel servirá como sede da Secretaria de Assistência Social para realizar seus atendimentos, conforme as especificações constantes neste Termo de Referência.

3.2. NATUREZA

Os itens que constituem o objeto do presente processo são classificados como serviços contínuos de natureza comum.

3.3. QUANTITATIVOS

Os quantitativos foram mensurados conforme demanda do município, com uma estimativa para o prazo de vigência conforme abaixo demonstrado:

ITEM	QTD	UNIDADE	DESCRIÇÃO
1	12	meses	Imóvel com área total de no mínimo 120m², localizado no Centro da Cidade de Lindóia do Sul, com as seguintes características mínimas, para instalação da secretaria de Assistência Social: O imóvel deve possuir pelo menos uma sala e estar localizado no andar térreo ou, caso esteja em um piso superior, deve contar com

ITEM	QTD	UNIDADE	DESCRIÇÃO
			rampa de acesso ou elevador, deve contar com rampa de acesso ou elevador. Esta sala deverá suportar divisões com paredes leves e ter uma área mínima de 120 m², devendo incluir um banheiro e uma cozinha e espaço para guarda de material. O imóvel deve ter medidor próprio de energia elétrica e de água, exclusivo para o imóvel a ser locado, o município transferirá a titularidade da conta para o nome do município.

3.4. PRAZO DO CONTRATO

O contrato resultante deste processo de contratação direta terá vigência de 1 (um) ano, com eficácia a partir da assinatura, concomitante a publicação no PNCP, podendo ser prorrogado até o limite legal, conforme previsto nos art. 105 e 107 da Lei Federal n. 14.133/2021.

O contrato será reajustado após o transcurso de 01 (um) ano contado da data do orçamento estimado utilizado pela Administração para definição do valor de referência, em conformidade com o art. 25, §7º, da Lei nº 14.133/2021.

O reajuste será calculado mediante aplicação do índice INPC, ou outro que venha a substituí-lo, observando-se que, nos termos do Acórdão 1587/2023 – TCU-Plenário, o marco temporal para a contagem da periodicidade não poderá ser a data da assinatura do contrato, mas exclusivamente a data do orçamento estimativo ou, quando aplicável, a data de apresentação da proposta.

Ocorrendo desequilíbrio econômico-financeiro do futuro contrato, em face dos aumentos de custo que possam, por vedação legal, serem refletidos por meio de reajuste ou revisão de preços básicos, as partes, de comum acordo, com base no art. 124, inciso II, alínea “d”, da Lei n. 14.133/2021, buscarão uma solução para a questão.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A contratação visa atender às necessidades desta municipalidade quanto à disponibilização de espaço físico para a sede da Secretaria de Assistência Social.

Levando em consideração o princípio constitucional estabelecido na LOAS, que estipula a necessidade dos serviços que devem ser executados pela Secretaria de Assistência Social, incluindo os espaços mínimos que permita um atendimento adequado aos usuários, possibilitando o atendimento simultâneo de famílias, com fácil acesso para os cidadãos e com acessibilidade.

Diante disso, a única solução encontrada é a locação de um imóvel para sediar a Secretaria de Assistência Social, uma vez que a administração pública não dispõe de salas disponíveis para essa finalidade. Portanto, considerando as normativas vigentes, a locação do imóvel se apresenta como a única alternativa viável para atender às exigências legais e garantir o adequado funcionamento a Secretaria de Assistência Social.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Prevê o art. 72, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021 que, junto ao processo de contratação direta, deverá ser comprovado pelo contratado o preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, nos seguintes termos:

> Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: [...]
> V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária; [...]

Ora, se em momento posterior à escolha do contratado deverá ser verificado o preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima, é requisito lógico que eles sejam requeridos e definidos em momento anterior à sua verificação, ou seja, no presente Termo de Referência.

Nesse sentido, dispõe Joel de Menezes Niebuhr[5]:

> Além do preço, com base no inciso V o artigo 72 da Lei nº 14.133/2021, é importante que a Administração Pública avalie as qualificações do futuro contratado, que deve ter habilidade para prestar o objeto do contrato, devendo a Administração Pública buscar elementos que retratem a experiência anterior dele. Não é lícito à Administração Pública, sob o argumento da dispensa e da inexigibilidade, agir imprudentemente, contratando alguém que não tenha aptidão para tanto. É fundamental cercar-se de cuidados e demandar do futuro contratado a comprovação das condições consideradas adequadas para o cumprimento das obrigações contratuais.
> Os documentos a serem exigidos em habilitação nas licitações são tratados no Capítulo VI do Título II da Lei nº 14.133/2021, divididos, conforme artigo 62, em habilitação jurídica, técnica, fiscal, social e trabalhista, e econômico-financeira.

Conforme apontado pelo autor, os tipos de habilitação encontram-se elencados no *caput* do art. 62 da Lei Federal n. 14.133/2021:

> Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:
> I - jurídica;
> II - técnica;
> III - fiscal, social e trabalhista;
> IV - econômico-financeira.

5 NIEBUHR, Joel de Menezes. *Licitação pública e contrato administrativo.* 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2023. p. 140.

Ocorre que, de modo geral, em vistas das particularidades da contratação direta, a doutrina já entende serem aplicadas integralmente à contratação direta somente as habilitações jurídica e fiscal, social e trabalhista[6]:

> Conforme art. 62, há quatro tipos de habilitação: jurídica; técnica; fiscal, social e trabalhista; e econômico-financeira. Destas, a habilitação jurídica (art. 66) e a fiscal, social e trabalhista (art. 68) aplicam-se integralmente a contratações diretas. [...]
> Quanto à habilitação técnica (art. 67), entretanto, em regra ela se mostra desnecessária em contratações diretas, sendo comumente substituída pela justificativa da razão de escolha do contratado do inciso VI deste artigo, embasada sempre na documentação julgada necessária parar tanto. [...]
> Já no que concerne à habilitação econômico-financeira, muitas vezes isso também pode ser considerado na própria escolha do contratado, ao ponto de eventual risco de inaptidão econômica se reduzir, já que a pessoa escolhida costuma ter alguma solidez.

No caso concreto, a baixa monta da contratação e a ausência de grande complexidade técnica dispensariam, por si só, a necessidade de aferição da habilitação econômico-financeira e técnica, respectivamente.

Exigir-se-á a comprovação, pelo contratado, de sua habilitação fiscal, social e trabalhista – a fim de garantir o cumprimento de suas obrigações com a coletividade –, nos termos dos arts. 68, da Lei Federal n. 14.133/2021:

> Art. 68. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:
> I - a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
> II - a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
> III - a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
> IV - a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
> V - a regularidade perante a Justiça do Trabalho;
> § 1º Os documentos referidos nos incisos do **caput** deste artigo poderão ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do licitante, inclusive por meio eletrônico.
> § 2º A comprovação de atendimento do disposto nos incisos III, IV e V do **caput** deste artigo deverá ser feita na forma da legislação específica.

Quanto ao cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, também será exigido do contratado.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Prevê o art. 72, inciso II, da Lei Federal n. 14.133/2021 que, junto ao processo de contratação direta, deverá ser realizada pesquisa de preços, como em processos licitatórios,

---

6 SALES, Hugo Teixeira Montezuma. In: SARAI, Leonardo (org.). *Tratado da nova lei de licitações e contratos administrativos:* Lei 14.133/21 comentada por advogados públicos. 3. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. p. 965-966.

para fins de estimativa do valor da contratação e que será utilizada, em documento posterior, para fins de justificativa do preço contratado:

> Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: [...]
> II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei; [...]
> VII - justificativa de preços; [...]

No âmbito do município existe o regulamento, através do Decreto Municipal nº 4.072/2024, Art. 54 ao 70.

Cumpre destacar que esta estimativa de valor não configura uma seleção de menor preço, tampouco, necessariamente, um preço máximo que a administração pode arcar. Ao contrário, busca subsidiar, em momento seguinte a este Termo de Referência.

Ressalta-se, ainda, que a compatibilidade com o praticado no mercado não significa ser necessariamente inferior, em valores absolutos, ao montante obtido na pesquisa de preços. Pede-se, na literalidade do art. 72, inciso VII, um preço justificado. Se o objetivo da contratação direta fosse a rigorosa busca do menor preço, não seria uma contratação direta, mas um pregão com o critério de julgamento de menor preço. Nesse sentido, extrai-se da doutrina especializada[7]:

> No caso da contratação direta, o que se espera é que o preço seja "justificável", o que não necessariamente implica dizer em ser inferior ao preço de mercado ou à média obtida. No caso de inexigibilidade de licitação, por exemplo, sequer é possível falar em "preço de mercado", propriamente, pois inviável a competição: nesse caso o preço de referência usualmente é o regular da própria contratada. Havendo divergências entre o preço obtido em pesquisa e o da contratação que se pretende formalizar, este deve ser justificável para que o procedimento possa prosseguir.

Considerando a indisponibilidade de imóveis, esta é a solução mais econômica e viável para a administração pública. O imóvel em questão já conta com as adaptações necessárias, possui acessibilidade e atende às legislações vigentes.

Assim ilustrado, tratar do valor e quantitativos estimado para este processo, já expostos no corpo deste Termo de Referência conforme transcrito abaixo:

ITEM	QTD	UNI	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	12	meses	Imóvel com área total de no mínimo 120m², localizado no Centro da Cidade de Lindóia do Sul, com as seguintes características mínimas, para instalação da secretaria de Assistência Social: O imóvel deve possuir pelo menos uma sala e estar	R$ 1.900,00	R$ 22.800,00

7 SALES, Hugo Teixeira Montezuma. In: SARAI, Leonardo (org.). *Tratado da nova lei de licitações e contratos administrativos:* Lei 14.133/21 comentada por advogados públicos. 3. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. p. 968.

			localizado no andar térreo ou, caso esteja em um piso superior, deve contar com rampa de acesso ou elevador, deve contar com rampa de acesso ou elevador. Esta sala deverá suportar divisões com paredes leves e ter uma área mínima de 120 m², devendo incluir um banheiro e uma cozinha e espaço para guarda de material. O imóvel deve ter medidor próprio de energia elétrica e de água, exclusivo para o imóvel a ser locado, o município transferirá a titularidade da conta para o nome do município.		
TOTAL					**R$ 22.800,00**

Estimativo de valor anual a ser pago pelo contrato é de R$ 22.800,00.

7. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Prevê o art. 72, inciso IV, da Lei Federal n. 14.133/2021 que o dispêndio financeiro resultante da contratação que se pretende realizar deve ser compatível com a previsão de recursos orçamentários da administração:

> Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: [...]
> IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido; [...]

As despesas para a execução do objeto do presente Processo Administrativo Licitatório ocorrerão a conta de dotação específica do orçamento do exercício de 2025, com a seguinte classificação e valores, conforme demonstrativo acostado em anexo a este Termo de Referência e colacionado abaixo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINDÓIA DO SUL

05.006 Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação / Fundo Municipal de Assistência Social

2.024 – Manutenção da Oferta da Proteção Social Básica

62 – 3.3.90.00.00.00.00.00 – APLICAÇÕES DIRETAS 1.500.0000.0104 – RECURSOS ORDINÁRIOS

Para o exercício de 2026, a despesa decorrente desta contratação está prevista no Projeto de Lei Orçamentária Anual (LOA) atualmente em tramitação no Poder Legislativo, devendo onerar a seguinte dotação orçamentária:

ÓRGÃO: 07.000 SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

UNIDADE: 07.001 FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

2.044 – MANUT. DO FUNDO DE M. DE ASSIST. SOCIAL

3.3.90.00.00.00.00.00 – APLICAÇÕES DIRETAS 1.500.0000.0104 – RECURSOS ORDINÁRIOS

8. FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Prevê o art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021 que a justificativa de escolha do contratado e de seu preço, assim como a comprovação da habilitação, deverá constar no processo de contratação direta, nos seguintes termos:

> Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: [...]
> V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
> VI - razão da escolha do contratado;
> VII - justificativa de preço; [...]

Como regra, a escolha do contratado – e consequentemente do preço a ser contratado e a comprovação de sua habilitação – dar-se-á em momento seguinte ao Termo de Referência, o qual, tratando-se de contratação direta, busca sintetizar as principais informações acerca do objeto a ser contratado e das condições que regerão a futura contratação. Ao contrário do que ocorre em um processo licitatório, não seria cabível expor no Termo de Referência um método objetivo para seleção de fornecer, eis que se estaria a esboçar um processo licitatório, não uma contratação direta.

Assim, para fins de cumprimento do disposto no art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021, a Administração deverá, nesse momento posterior ao Termo de Referência, demonstrar que aquele que pretende contratar preenche todos os requisitos previstos neste Termo de Referência, necessários à execução do objeto, e que seu preço é compatível com o mercado e inferior ao limite para enquadramento na dispensa por baixo valor, de modo a garantir a objetividade, isonomia e publicidade necessária a todas as contratações, mas sem alcançar aquele rigor previsto para o processo licitatório e dispensado pelo legislador.

Nesse sentido, dispõe Joel de Menezes Niebuhr[8]:

> [...] depois de definir o objeto e as condições de execução do futuro contrato (inciso I do artigo 72), depois de definir o preço de referência (inciso II do artigo 72) e de realizar as previsões orçamentárias (inciso IV do artigo 72), a Administração Pública deve escolher com quem contratar e justificar a sua opção (inciso VI do artigo 72), o que passa pela apuração da proposta para si mais vantajosa (inciso VII do artigo 72) e pela investigação das qualificações do futuro contratado (inciso V do artigo 72).

8 NIEBUHR, Joel de Menezes. *Licitação pública e contrato administrativo.* 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2023. p. 135-136.

> Nessa fase, ela não precisa tratar todos os possíveis interessados com igualdade, o que seria necessário se ela devesse proceder à licitação pública. Repita-se, nos casos de dispensa e de inexigibilidade são aceitos agravos à isonomia, que cede parcialmente em face da impossibilidade de realizar a licitação pública ou da proteção de outros valores relacionados ao interesse público. Contudo, no mesmo passo, não se quer afirmar que a isonomia é derrogada por completo, porque a Administração Pública não pode fazer valer discriminações desproporcionais e desnecessárias. Portanto, para escolher o contratante, a Administração Pública não é obrigada a tratar todos os possíveis interessados com igualdade, todavia, deve fazê-lo na maior medida possível.

E, Juliano Heinen[9]:

> Trata-se de mais uma providência que, se de um lado melhora o controle das contratações públicas, de outro aumenta significativamente a burocracia. A justificativa objetiva sobre o fornecedor não pode ser levada ao extremo ou tornada absoluta. De outro lado, não se pode admitir que o processo de contratação direta se dê em função de mera indicação de critérios evidentemente subjetivos para a escolha do aludido contratado, sem a necessária justificativa. Há de se ter um equilíbrio aqui.

A ausência de imóveis vagos se justifica pela alta demanda do município por habitação, bem como pelo grande fluxo de imigrantes e brasileiros provenientes da região nordeste em busca de trabalho na área. Além disso, a presença de uma unidade do frigorífico da JBS no município vizinho de Ipumirim – SC aumenta a procura por imóveis na região.

Nesse contexto, os imóveis disponíveis têm valores elevados e poucas opções que atendam às características necessárias para serem adequados como sede da Secretaria de Assistência Social. Diante desse cenário, o imóvel escolhido possui um valor de aluguel condizente com o mercado local e atende às características mínimas necessárias para essa finalidade.

Assim, configura-se como suficiente para escolha do fornecedor a demonstração de exclusividade no fornecimento do objeto, de preenchimento de todos os requisitos previstos neste Termo de Referência necessários para a execução do objeto.

9. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A LOCATÁRIA enviará à LOCADORA os documentos necessários para a formalização do contrato de locação, bem como indicará a data de início do contrato, com, pelo menos, dois dias de antecedência.

A LOCADORA não se responsabiliza pelas condições do imóvel locado, tampouco por eventuais defeitos ou problemas estrutural que possam surgir durante o período de locação.

Cabe à LOCATÁRIA fornecer os documentos exigidos e cumprir com as condições estabelecidas no contrato de locação.

---

9 HEINEN, Juliano. *Comentários à lei de licitações e contratos administrativos:* Lei nº 14.133/21. 3. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. p. 565.

A LOCATÁRIA transferirá a titularidade da tarifa de energia elétrica e de água para o nome do município.

10. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

Em conformidade com o art. 117 da Lei Federal n. 14.133/2021, deverá ser designado fiscal de contrato e representante da administração pública para acompanhamento e fiscalização da execução dos contratos celebrados, conforme requisitos estabelecidos no art. 7º do referido diploma legal.

Nos termos do art. 140 da Lei Federal n. 14.133/2021, o objeto do contrato será recebido, provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, verificando se a publicação cumpriu as exigências de caráter técnico descritas neste Termo de Referência; e, definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante verificação de atendimento das exigências contratuais.

Durante a execução do objeto do contrato fica reservado ao município autonomia para dirimir e decidir todos e quaisquer casos ou dúvidas que venham a surgir e/ou fugir da rotina, ou que não tenham sido previstos no Termo de Referência, ou, ainda, nas disposições do Contrato.

O município efetuará a fiscalização e o acompanhamento da execução do objeto do contrato, podendo, a qualquer tempo, exigir que forneça os elementos necessários ao esclarecimento de quaisquer dúvidas relativas ao contrato. A fiscalização efetuada não exclui nem reduz as responsabilidades da contratada perante o contratante e/ou terceiros.

A contratada deverá acatar a fiscalização do município quanto ao acompanhamento do cumprimento das obrigações pactuadas, prestando-lhe todos os esclarecimentos solicitados, bem como atendendo a todas às solicitações de informações.

Qualquer comunicação ou notificação do contratante à contratada deverá merecer resposta conclusiva e por escrito no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados do seu recebimento, submetendo-se, a contratada, às sanções e penalidades cabíveis, caso tal determinação não seja cumprida.

11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

11.1. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO

Em razão de configurar-se como serviço de natureza comum, sem grande complexidade técnica, a medição deverá ser realizada pela simples verificação de cumprimento pela contratada das obrigações previstas neste Termo de Referência e no Contrato a ser elaborado, se houve a prestação do serviço objeto do contrato.

11.2. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

O pagamento pela prestação do serviço, objeto da presente contratação direta, deverá ser feito pela Administração em favor do contratado mediante a boleto ou transferência bancária em conta-corrente de titularidade do contratado, até o dia 10 (dez) do mês subsequente da locação, atestada por servidor responsável.

O número do CNPJ/CPF (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/ Cadastro de Pessoa Física) deverá ser aquele fornecido na habilitação.

Nenhum pagamento será efetuado ao contratado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira ou técnica que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.

Lindóia do Sul, 07 de novembro de 2025.

gov.br
Documento assinado digitalmente
ELIANDRA SALETE MORETTO
Data: 15/12/2025 15:23:18-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Eliandra Salete Moretto
Assistente Administrativo