

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo estabelecer os critérios para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** para sediar as instalações do **CENTRO DE CONVIVÊNCIA DO IDOSO - ADELSON COSTA DE OLIVEIRA**, pertencente a **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E JUVENTUDE DE GRAVATÁ**, por um período de **12 (doze) meses**.

1.2. **DADOS DO IMÓVEL A SER LOCADO:** Situada na Rua Luiz Olavo de Andrade, nº133, Bairro - Santa Luzia, CEP - 55641-610 composta de duas garagens, um terraço, quatro quartos, dois banheiros, duas salas, uma cozinha, um depósito, uma área de serviço edificada em terreno próprio, medindo o terreno 400,00m² e área construída de 215,00m².

1.3. **DADOS DO LOCADOR:** **EVERALDO JOSÉ DE ALMEIDA SILVA**, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob o nº ***.274-34, portador da Carteira de Identidade nº *.716 - SSP/PE, casado com Ana Paula da Costa Araújo, brasileira, comerciante, portadora do CPF nº.204-78, portadora de Carteira de Identidade nº. -SSP-PE.

1.4. **VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:** R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais). **VALOR GLOBAL REFERENTE 12 MESES:** R\$ 44.400,00 (quarenta e quatro mil e quatrocentos reais).

2. JUSTIFICATIVA

Se faz necessário a locação de uma nova Sede para o **CENTRO DE CONVIVÊNCIA DO IDOSO - ADELSON COSTA DE OLIVEIRA**, através do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, com foco na política da pessoa idosa, que tem como foco o desenvolvimento de autonomia e sociabilidade, no fortalecimento dos vínculos comunitários e na prevenção de riscos sociais. Estando pautada nas características, interesses e nas demandas dessa faixa etária, considerando a vivência em grupo. O núcleo de convivência à idosos semi dependentes, cuja família, não tenha condições de prover estes cuidados durante todo o dia ou parte dele, visando fortalecer e contribuir com autonomia e independência dos idosos, evitando a institucionalização. Também tendo em vista os principais pontos (o espaço ofertado e a segurança que se faz primordial para nova sede em comparação a antiga sede, se faz mais vantajoso para o acolhimento em geral e consequentemente para o melhor desempenho e

eficácia do serviço e atendimento, ofertado pela secretaria de assistência social e juventude do município de Gravata-PE.

O ambiente físico por ser um lugar de convívio sedimentar no bem estar e segurança, faz a diferença, no bem estar, físico e satisfatório, e o Serviço adequado, estruturado funciona como um ponto lazer e interação, e de resgate do caminho da cidadania. Diante desse panorama, este material busca contribuir com melhorias que integram a Proteção Social Básica, do Sistema Único de Assistência Social (Lei 8.742/1993 alterada pela Lei 12.435/2011), podendo ser executado de forma direta ou indireta pelo poder público, compondo a rede mais ampla de garantia dos direitos dos Idosos. Aqui vamos tratar do Serviço de atendimento ao Idoso, **Casa do Idoso**, simplesmente, enquanto na medida em que integra uma sistemática qualificada de igual modo revela-se **um lugar de cuidado temporário indispensável, excepcional, prioritariamente afetuoso e estruturante**, que pode significar, em muitos casos, o diferencial para uma vida em que o desenvolvimento físico, mental, moral, espiritual e social, em condições de liberdade e de dignidade sejam efetivamente providos.

PÚBLICO ALVO

Idosos de ambos os sexos, com idade igual ou superior a 60(sessenta) anos, em situação de vulnerabilidade ou risco social, e cuja condição requeira o auxílio de pessoas para atividades diárias, tais como: alimentação, mobilidade, higiene, sem comprimento cognitivo ou com alteração cognitiva controlada. Ainda como condição necessária, os familiares do idoso tem que estar trabalhando e/ou estudando, não tendo, assim nenhuma disponibilidade de promoverem os cuidados necessários ao idoso.

CAPACIDADE DE ATENDIMENTO

O serviço deverá ofertar vagas para até 50 idosos.

3.FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A locação de imóvel se fundamenta no que diz o art. 74 da lei 14.133/2021, que dispõe sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública:

"É dispensável a licitação:

(...)

para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades profícuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.



3.2. Interpretando tal dispositivo, o Tribunal de Conta da União TCU, através do Acórdão nº 444/2008 Plenário, proferiu o seguinte entendimento:

"Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas, se a operação tiver por alvo, imóvel que atenda às necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa. Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir". (Jessé Torres Pereira, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, página 277). Acórdão 444/2008 Plenário (Voto do Ministro Relator).

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1 Considerações Adicionais:

- a) O tamanho total do imóvel será 215,00m² para acomodar todos os cômodos adequadamente, sem contar as áreas comuns;
- b) Proximidade em sistema de transporte coletivo, em avenidas/ruas principais da cidade de Gravatá/PE, situada na zona urbana;
- c) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do Contrato de Locação;
- d) Instalações hidrossanitárias, de acordo com o previsto na legislação;
- e) Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento;
- f) As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização;
- g) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (recebimento definitivo), com especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- h) Ausência de trincas ou fissuras que comportem ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- i) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, mancha e rachadura;
- j) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento com fechaduras;
- k) Fácil acesso às instalações e manutenções de aparelhos de condicionadores de ar;
- l) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- m) Deverá o sistema elétrico, hidráulico e as instalações do imóvel está em perfeita condição de uso, seguindo todos as diretrizes normativas técnicas legais;
- n) A rede elétrica deve ser trifásica;



- o) Deve possuir piso em cerâmica ou similar, forro em laje ou similar pintada com acabamento na cor clara, luminárias e/ou lâmpadas com alta eficiência e nível de iluminação compatível com o ambiente, com tomadas de energias acessíveis;
- p) Dispor de garagem demarcada ou área para estacionamento devidamente sinalizada para veículos oficiais e não oficiais;
- q) No mínimo uma copa/cozinha equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (220Volts), com espaço suficiente para a colocação de equipamentos: Geladeira, Fogão, fornos de micro-ondas, etc.;

5. DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 5.1 As obrigações decorrentes por **INEXIGIBILIDADE** e, serão formalizadas por instrumento de **CONTRATO**, celebrado entre a Secretaria Municipal de Assistência Social, doravante denominada **LOCATÁRIA** e a proponente adjudicatário, doravante denominado de **LOCADOR**, seguindo os termos da Lei nº 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.

6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

- 6.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do seu vencimento.
- 6.2 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel pelo responsável designado pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Juventude.

7. DO PREÇO

- a. Considerando o **Parecer Opinitivo Técnico Mercadológico – POTAM**, emitido pela Secretaria de Finanças, assinado em, 24 de março de 2025, verificou-se que o imóvel situado na Rua Luiz Olavo de Andrade, nº133 no bairro Santa Luzia, CEP-55641-610, Gravatá/PE, é ideal para atender às necessidades estabelecidas neste Termo de Referência, além de desonerar em **R\$ 3.700,00** (três mil e setecentos reais) sendo que os atuais custos que estabelecem o princípio da economicidade e eficiência, respectivamente uma vez que o valor indicado para o aluguel é de **R\$ R\$ 3.782,00** (três mil setecentos e oitenta e dois reais).



8. DAS DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS

02 PODER EXECUTIVO

02 19 FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

08 244 0819 FORTALECIMENTO DO SISTEMA ÚNICO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL SUAS

08 244 0819 .2468.0000 DESENVOLVIMENTO DAS AÇÕES DE PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA

3.3.90.36.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

0.01.00 RECURSOS PRÓPRIOS

02 PODER EXECUTIVO

02 19 FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

08 244 0819 FORTALECIMENTO DO SISTEMA ÚNICO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL SUAS

08 244 0819 2468 0000 DESENVOLVIMENTO DAS AÇÕES DE PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA

3.3.90.36.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

0.05.12 RECURSOS FNAS

9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1. Empenhar, Pagar e Liquidar o aluguel e os encargos da locação exigível, no prazo estipulado em Contrato.

9.2. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

9.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

9.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborando quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso natural.

9.5. Comunicar o LOCADOR qualquer dano ou defeito, cuja reparação a esta incuba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

9.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias.

9.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

9.8. Pagar as despesas de telefonia e de consumo regular de energia elétrica, água e esgoto.



- 9.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévio agendamento de dia e hora.
- 9.10. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do Contrato.
- 9.11. Atestar as notas fiscais/faturas, por intermédio do servidor designado, competente para tal.
- 9.12. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais quando pertinentes.
- 9.13. Observando o disposto, de acordo com a *Lei nº3.216 de 12/12/2003, art65, inciso VI do Código Tributário Municipal*, no que se refere a isenção do imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana-IPTU, imóvel objeto de locação contratado diretamente pelo Município, para instalação e funcionamento de unidade de interesse do serviço público, durante o prazo de vigência do **Contrato**.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 10.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina, observando-se as condições mínimas contidas neste Termo de Referência e, sendo o caso, no Contrato.
- 10.2. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel.
- 10.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 10.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 10.5. Auxiliar a LOCATARIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.
- 10.6. Fornecer à LOCATARIA, recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.
- 10.7. Entregar os serviços, objeto da presente contratação dentro do prazo constante na proposta.
- 10.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação, e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula(s) contratual(ais).



10.9. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

11. DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento do aluguel, será em moeda corrente nacional, por meio de ordem bancária, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês e será depositado conforme indicado pelo LOCADOR, junto à agência e conta corrente informada.

12. DO REAJUSTE

12.1. O valor do aluguel será reajustado anualmente com base no Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou outro índice que venha a substituí-lo, no período de doze meses imediatamente anterior ao mês de referência do reajuste.

12.2. A data de referência para o reajuste anual será a mesma em que o contrato de locação foi celebrado ou outro mês acordado entre as partes.

12.3. O cálculo do reajuste será feito da seguinte maneira: o valor do aluguel será multiplicado pelo IGPM do período de doze meses imediatamente anterior à data de referência, e o resultado será adicionado ao valor atual do aluguel.

12.4. O locador deverá comunicar por escrito a locatária, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, o novo valor do aluguel reajustado com base no IGPM, informando o valor atual do aluguel, o índice utilizado, a data de referência e o novo valor do aluguel.

12.5. A locatária concorda em pagar o novo valor do aluguel reajustado a partir da data estipulada para o reajuste, desde que formal e tempestivamente notificado comunicado pelo locador.

13. DA RESCISÃO

13.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

13.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas de acordo com a Lei nº 14.133/2021.

13.3. Nas hipóteses da rescisão seguirá fielmente o que é citado na Lei nº 14.133/2021, desde que ausente a culpa do locador, a locatária ressaciará dos prejuízos regularmente que houver sofrido.



13.4. Caso haja razões de interesse público devidamente justificada nos termos da Lei nº 14.133/2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término dos seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.5. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente ao LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 2 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245/91, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

13.6. Nos casos em que reste impossibilidade a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.8. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurando o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14. EXECUÇÃO, GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1. A gestão do contrato ficará a cargo da servidora: Maria Gorete Gomes Silva, CPF nº [REDACTED]-53 e a fiscalização ficará a cargo da servidora; Edna Cristine da Silva, CPF nº [REDACTED].

14.2. O gestor será responsável por gerenciar o contrato, garantindo que todas as obrigações contratuais sejam cumpridas de acordo com os termos e condições estabelecidos, acompanhar a execução do contrato e verificar se os prazos estão sendo cumpridos, verificar a qualidade dos bens ou serviços entregues, aprovar os pagamentos e medições apresentadas pelo contratado, aplicar sanções em caso de descumprimento dos termos contratuais, encaminhar ao fiscal do contrato as demandas necessárias para a sua execução.

14.3. O fiscal será responsável pela fiscalização técnica da execução do contrato, acompanhar a execução do contrato, verificando se o contratado está cumprindo as especificações técnicas exigidas, realizar medições e elaborar relatórios técnicos, emitir pareceres técnicos sobre a execução do contrato,



verificar a qualidade dos materiais utilizados, emitir notificações ao gestor sobre eventuais irregularidades na execução do contrato.

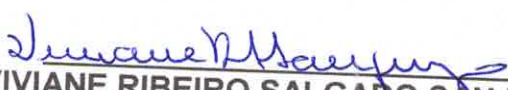
15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Não obstante O LOCADOR ser o único responsável pelo imóvel, a LOCATÁRIA se reserva ao direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude dessa responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre os serviços, a saber:

- a) Acompanhar e fiscalizar, o objeto deste Termo de Referência, de acordo com todas as obrigações constantes de acordo com a Lei nº 14.133/2021, formalizando os eventuais pedidos de penalização ao CONTRATADO, nos casos previstos;
- b) Notificar o LOCADOR sobre eventuais deficiências ou quaisquer irregularidades encontradas nos termos da lei, por descumprimento das obrigações, fixando prazos para sua correção;
- c) Prestar as informações e os esclarecimentos necessários às solicitações da gestão de contratos, quando necessários.

Observando o disposto na Lei nº 14.133/2021, elege-se o foro de Gravata-PE para dirimir qualquer questão contratual.

Gravatá, aos 24 de março de 2025.


VIVIANE RIBEIRO SALGADO SANJURJO
SECRETÁRIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E JUVENTUDE