



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMAS
Rua Aspirante Santos, 396, Santos Reis, Parnamirim/RN CEP 59.141-155

TERMO DE REFERÊNCIA – SEMAS
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 8.086/2025

1- OBJETO

Locação de Imóveis situado à Avenida Rio Taborda, nº 246, Lot. Parque Industrial II, Emaús, Parnamirim/RN, para funcionamento do CENTRO DIA para a pessoa idosa.

2- JUSTIFICATIVA

2.1 DA NECESSIDADE PÚBLICA DA CONTRATAÇÃO

A presente solicitação visa a locação de um novo imóvel para o funcionamento do Centro DIA para pessoas idosas, unidade pública destinada ao atendimento especializado de idosos e pessoas com deficiência que apresentem algum grau de dependência para realizar suas atividades diárias, cujas limitações foram agravadas por violações de direitos. O serviço tem como finalidade evitar o isolamento social, o abandono e a necessidade de acolhimento institucional, promovendo a convivência e o bem-estar dos usuários.

A mudança de imóvel se faz necessária devido às condições inadequadas do espaço atualmente utilizado. Conforme orientações técnicas, o Centro DIA possui capacidade para atender 25 idosos por dia. Contudo, em razão da falta de espaço adequado, apenas 12 idosos estão sendo atendidos diariamente. O imóvel atual apresenta limitações significativas, como espaço físico reduzido, ausência de acessibilidade, infiltrações e problemas hidráulicos graves, que resultam em interrupções frequentes do serviço por falta de água.

Diante disso, justifica-se a locação de um novo imóvel que disponha de infraestrutura apropriada, incluindo banheiros adaptados, quartos amplos para descanso dos idosos, sala de convivência, cozinha, sala para a equipe técnica e sala para a administração. Esses elementos são essenciais para garantir um espaço de convivência adequado, promovendo o bem-estar dos usuários e o pleno funcionamento do serviço.

2.2. DA JUSTIFICATIVA PELA MODALIDADE DA LICITAÇÃO

A escolha pela modalidade de inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel encontra amparo no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece: "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."

No presente caso, a locação do imóvel é justificada pela necessidade de características específicas de infraestrutura e localização que atendam às demandas do Centro DIA, como acessibilidade, espaço físico adequado e condições que assegurem a continuidade do serviço público. Tais exigências tornam inviável a competição, pois o imóvel deve ser selecionado com base em sua capacidade de suprir as necessidades técnicas e operacionais do serviço, conforme detalhado no item 2.1.

Adicionalmente, foi realizado laudo pela Secretaria Municipal de Tributação (SEMUT) para avaliação dos custos relacionados à contratação, assegurando a economicidade e a adequação do processo às normas vigentes. Assim, a inexigibilidade de licitação se mostra a modalidade mais apropriada para atender à urgência e à especificidade da demanda.

3- DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMAS
Rua Aspirante Santos, 396, Santos Reis, Parnamirim/RN CEP 59.141-155

4- ESTIMATIVA DE PREÇOS

4.1 As estimativas de preços tiveram como base os laudos de locação emitido pela SEMUT, parte integrante do presente termo, conforme anexo do Despacho 5 nos autos do Processo Administrativo nº 8.086/2025.

5- DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

5.1 Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Termo de Referência.

5.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 12 (doze) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

5.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo (órgão ou entidade pública), precedido de vistoria do imóvel.

5.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

5.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

5.6. O presente contrato poderá ser reajustado, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste para os subsequentes;

5.7. Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, ou outro que venha a substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

6- CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO:

6.1. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária, na agência e estabelecimento bancário indicado pela CONTRATADA, conforme prazos estabelecidos nas Resoluções nº 011/16 e 032/16 do TCE/RN, no Decreto Municipal nº 6.048/2019 e na Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores;

6.2. Nenhum pagamento será efetuado a CONTRATADA enquanto estiver pendente de liquidação, qualquer obrigação financeira que lhe tiver sido imposta em decorrência de penalidade ou inadimplemento contratual, atraso do pagamento dos salários e recolhimento dos respectivos encargos sociais.

7- OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

7.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada, realizando as adaptações físicas necessárias ao funcionamento do imóvel, para fins da destinação específica enumerada na Cláusula Segunda.

7.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o LOCATÁRIO dos embargos e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

7.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

7.4 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria anteriores a data da assinatura do presente instrumento contratual;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMAS
Rua Aspirante Santos, 396, Santos Reis, Parnamirim/RN CEP 59.141-155

- 7.5 Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contrafogo, de gás, de água, e de serviços de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;
- 7.6 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por estes pagos, vedada a quitação genérica;
- 7.7 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- 7.8 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 7.9 Manter atualizado o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, até a entrega definitiva do habite-se.
- 8.10 Responsabilizar-se, durante a vigência do contrato, por quaisquer vícios ou defeitos que surjam na estrutura física do imóvel, nos termos do art. 618 do Código Civil.
- 8.11 Responsabilizar-se pelo pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel.

8- OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 8.1 Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste instrumento contratual;
- 8.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública que se destina;
- 8.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 8.4 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria anexo, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 8.5 Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incuba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.6 Responder pelos débitos de energia elétrica, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;
- 8.7 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, sem aviso prévio, a qualquer dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

9- DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

- 9.1 Com base no artigo 104, da Lei Federal nº14.133/2021, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

9.1.1 Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

- 9.2 Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

9.2.1 Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

9.2.2 Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMAS
Rua Aspirante Santos, 396, Santos Reis, Parnamirim/RN CEP 59.141-155

9.2.3 Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

9.3 Responsabilizar-se pela contratação e pagamento de seguro contra incêndio.

10- DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1 A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará o LOCADOR às seguintes penalidades, na forma do artigo 157 ao 163 da Lei Federal nº 14.133/21, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

10.1.1 ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta ao LOCADOR quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para que tenha concorrido.

10.1.2 MULTA, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;

10.1.3 SUSPENSÃO TEMPORÁRIA da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

10.1.4 DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade, depois do ressarcimento à Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sua aplicação.

10.2 As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, facultada a defesa prévia do LOCADOR, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias.

10.3 A LOCATÁRIA poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

10.4 A LOCATÁRIA poderá inscrever em dívida ativa o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR, para cobrança judicial.

11- DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

11.1 O presente termo fundamenta-se nas Leis Federais nº14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos); nº 8.245/91 (Lei de Locações de Imóveis Urbanos); Lei Federal nº10.406/02 (Código Civil, no que couber).

12- DA ENTREGA E RECEBIMENTO DO SERVIÇO

12.1. Em conformidade com os artigos 140 da Lei Federal nº 14.133/2021, o bem a ser adquirido será recebido da seguinte forma:

- a) provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico;
- b) definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;

12.2. O recebimento definitivo dos objetos dar-se-á após o prazo de 15 (quinze) dias da data da entrega definitiva, uma vez verificado o atendimento integral das especificações contratadas, mediante Termo de Recebimento Definitivo, firmado pelo fiscal do contrato, para o recebimento bem;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMAS
Rua Aspirante Santos, 396, Santos Reis, Parnamirim/RN CEP 59.141-155

12.3. Não será recebido o bem com vício, defeito, ou avaria, devendo o mesmo não ter tido uso anterior.

12.4. Caso a unidade apresente vício, defeitos ou avarias (inclusive no momento do transporte ou descarga), que comprometa a finalidade e condições previstas, deverá ser reparado pela contratada sem quaisquer ônus (sejam estes diretos ou indiretos) para a CONTRATANTE;

12.5. Caso de necessidade de substituição do(s) bem(ns) e/ou reexecução dos serviços, a unidade que irá substituir, terá o mesmo prazo de garantia originalmente dado ao bem substituído, a contar da data em data em que ocorrer a substituição, constante em Nota Fiscal.

13 - CONTROLE DA EXECUÇÃO

13.1 A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

13.2 O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

13.3 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

13.4 O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

14 - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

14.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

14.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

14.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

Parnamirim/RN, Data da assinatura eletrônica.

José Cledson de Oliveira
Assessor Especial de Políticas Públicas

De acordo:

Fativan Alves Moura de Paiva
Ordenadora de Despesa





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 8702-9F37-A1CC-AC36

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



FATIVAN ALVES MOURA DE PAIVA (CPF 877.XXX.XXX-53) em 08/04/2025 10:23:39 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



JOSE CLEDSON DE OLIVEIRA (CPF 916.XXX.XXX-91) em 08/04/2025 10:33:13 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://parnamirim.1doc.com.br/verificacao/8702-9F37-A1CC-AC36>