



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 44.007/2025

1- OBJETO

Locação de Imóveis situado à **Rua Elis Regina, nº 494, Lote Jardim Pitimbu, Quadra 28, Bairro Passagem de Areia, Parnamirim/RN, CEP 59145-490, destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Passagem de Areia.**

2- JUSTIFICATIVA

2.1 DA NECESSIDADE PÚBLICA DA CONTRATAÇÃO

O Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Passagem de Areia é uma unidade pública essencial voltada ao atendimento de famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social, conforme diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS). A locação do imóvel situado à Rua Elis Regina, nº 494, Lote Jardim Pitimbu, Quadra 28, Bairro Passagem de Areia, Parnamirim/RN, CEP 59145-490, justifica-se pela necessidade de garantir um espaço adequado e acessível para a execução das atividades do CRAS, que incluem acolhimento, atendimento psicossocial, oficinas socioeducativas, encaminhamentos para serviços de saúde, assistência social e promoção de direitos.

Fundamentação da Necessidade Pública:

1. **Localização Estratégica:** O imóvel está localizado no Bairro Passagem de Areia, Parnamirim/RN, uma área de fácil acesso para a população local em situação de vulnerabilidade, próximo a outros serviços públicos, vias de transporte e à comunidade atendida, facilitando o deslocamento dos usuários e a integração com a rede socioassistencial do município.
2. **Adequação Estrutural:** O imóvel apresenta condições estruturais que atendem às exigências para o funcionamento do CRAS, incluindo espaço suficiente para salas de atendimento individual e familiar, áreas para atividades coletivas, banheiros acessíveis e cozinha para apoio às ações socioeducativas, conforme padrões do SUAS.
3. **Demanda Social:** O Bairro Passagem de Areia, em Parnamirim/RN, possui uma população com famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade que necessitam de atendimento especializado. A ausência de um espaço dedicado ao CRAS comprometeria a oferta de serviços essenciais, como acolhimento humanizado, promoção de direitos e fortalecimento de vínculos familiares, impactando diretamente na garantia de direitos fundamentais dessa população.
4. **Conformidade Legal:** A locação do imóvel está alinhada com a Política Nacional de Assistência Social (Lei nº 8.742/1993, com alterações) e com as normativas do SUAS, que determinam a implementação de equipamentos públicos como o CRAS para assegurar o atendimento digno e contínuo a esse público.
5. **Inexistência de Imóvel Próprio:** O município não dispõe, no momento, de imóvel próprio com as características necessárias para abrigar o CRAS Passagem de Areia, tornando a locação uma solução viável e célere para atender à demanda urgente da população em situação de vulnerabilidade.

Benefícios Esperados:

· **Fortalecimento da Rede de Proteção Social:** A locação do imóvel permitirá a continuidade e ampliação dos serviços do CRAS, promovendo a inclusão social e a cidadania.



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

- Atendimento Humanizado: Proporcionará um ambiente adequado para acolhimento, com infraestrutura que garanta dignidade aos usuários.
- Eficiência na Gestão Pública: A escolha do imóvel considera a relação custo-benefício, com localização e estrutura que otimizam os recursos públicos.

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 da Casa do Adolescente, 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

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 44.007/2025.

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;



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

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 14.133/2021 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;

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 Fornece 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;



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

- 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.
- 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.



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

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;

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.



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

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.

14.3 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.

Maria Linderleis de Sousa Oliveira
Coordenadora de Proteção Básica

De acordo:
Fativan Alves Moura de Paiva
Ordenadora de Despesa



MUNICÍPIO DE PARNAMIRIM
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
RUA ASPIRANTE SANTOS, 396, SANTOS REIS, PARNAMIRIM/RN
CEP: 59141155 CNPJ:

**Solicitação de
Despesa**

Sistema Orçamentário, Financeiro e Contábil

Pág.: 1/1

Unidade Orcamentária: **02.071 - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

Nº Solicitação: **80** Data Emissão: **14/11/2025** Classificação: **Serviço** Processo: **44007/2025**

Objeto:

Locação de Imóveis situado à Rua Elis Regina, nº 494, Lote Jardim Pitimbu, Quadra 28, Bairro Passagem de Areia, Parnamirim/RN, CEP 59145-490, destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Passagem de Areia.

Justificativa:

O Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Passagem de Areia é uma unidade pública essencial voltada ao atendimento de famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social, conforme diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS). A locação do imóvel situado à Rua Elis Regina, nº 494, Lote Jardim Pitimbu, Quadra 28, Bairro Passagem de Areia, Parnamirim/RN, CEP 59145-490, justifica-se pela necessidade de garantir um espaço adequado e acessível para a execução das atividades do CRAS, que incluem acolhimento, atendimento psicossocial, oficinas socioeducativas, encaminhamentos para serviços de saúde, assistência social e promoção de direitos.

Item	Descrição	Lote	Qtd.Ini	Fator	Qtd.	Und	Vlr. Unitário	Vlr. Total
0061536	Locação de Imóveis situado à Rua Elis Regina, nº 494, Lote Jardim Pitimbu, Quadra 28, Bairro Passagem de Areia, Parnamirim/RN, CEP 59145-490, destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Passagem de Areia.				12	SERV	5.600,00	67.200,00
Valor Total:								67.200,00

FATIVAN ALVES MOURA DE PAIVA
###843.514-##
Secretária Municipal de Assistência Social

Assinado por 1 pessoa: FATIVAN ALVES MOURA DE PAIVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://parnamirim.1doc.com.br/verificacao/2BE5-7D20-CFCD-BF2D> e informe o código 2BE5-7D20-CFCD-BF2D





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 2BE5-7D20-CFCD-BF2D

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



FATIVAN ALVES MOURA DE PAIVA (CPF 877.XXX.XXX-53) em 17/11/2025 10:26:39 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/2BE5-7D20-CFCD-BF2D>