



ESTADO DA PARAÍBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - DO OBJETO:

1.1 Constitui objeto do presente Termo de Referência a pretensa: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA RUA GETÚLIO VARGAS, N° 609, CENTRO, CAMPINA GRANDE - PB CEP: 58400-052 PARA ALOCAR OS SERVIÇOS DO CADASTRO ÚNICO**, conforme condições, quantidades, exigências e estimativas, estabelecidas neste instrumento:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QTDE	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	Locação de Imóvel na Rua Getúlio Vargas, N° 609, Centro, Campina Grande - PB CEP: 58400-052 para alocar os serviços do Cadastro Único.	MESES	12	R\$ 6.000,00

1.2 O custo global estimado para esta contratação é de **R\$72.000,00 (Setenta e Dois Mil Reais)**.

2 - DA JUSTIFICATIVA

• **PARA A CONTRATAÇÃO:**

O serviço de locação de imóvel enquadra -se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender -se por mais de um exercício financeiro se for necessário.

Justifica-se a necessidade pelo fato de que o imóvel que hoje comporta os serviços prestados pelo Cadastro Único, na Rua Rodrigues Alves, N° 661, bairro da Prata, em Campina Grande- PB, está apresentando condições estruturais adversas, tais como, infiltrações e desgastes decorrentes do tempo, o que pode significar um risco elevado para a



ESTADO DA PARAÍBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

saúde e a segurança dos usuários bem como dos servidores ali lotados.

A nova residência foi escolhida após uma cuidadosa avaliação, garantindo que todas as exigências técnicas fossem integralmente atendidas.

• DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

A Locação de imóvel está situado na Rua Getúlio Vargas, N° 609, Centro, Campina Grande - PB CEP: 58400-052 , com área construída equivalente de 202,60 m², conforme Laudo de Avaliação em anexo aos documentos, que será alugado por um período de 12 (doze) meses, ou seja, 1 (um) ano.

• DO VALOR:

Tendo em vista o Laudo de Avaliação feito pela comissão da Secretaria de Obras, datado em 20/02/2024, o valor da avaliação para o aluguel mensal foi de R\$ 6.152,56 (seis mil e cento e cinquenta e dois reais e cinquenta e seis centavos).

A administração desta secretaria, após tratativas com a proprietária, acordou que o valor mensal para a contratação seria R\$ 6.000,00 (seis mil reais), totalizando o valor de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) para os 12 (doze) meses.

• DA INEXIGIBILIDADE

De acordo com a Lei 14.133 /21, quando trata sobre a da inexigibilidade de licitação, em seu Artigo 74, V dispõe que:

“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. “

A Lei 14.133 /21 modifica de forma parcial a natureza da contratação no que se relaciona com a locação de imóveis quando torna a modalidade de contratação através de licitação dispensável nestes casos. Além disto, a citada lei destina um dispositivo próprio para este fim.



ESTADO DA PARAÍBA

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

TERMO DE REFERÊNCIA

Para que se torne dispensável a licitação no caso da locação de imóveis, por inviabilidade de competição, devem ser observados uma série de requisitos dispostos no parágrafo 5º, do já citado Artigo 74 da Lei 14.133/21, quais sejam:

- 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.

Assim sendo, o Laudo De Avaliação feito pela Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis concluiu que o Imóvel objeto desta contratação se mostra apto para ser utilizado para abrigar os serviços do Cadastro Único.

Observa-se que o referido imóvel demonstra conformidade com as condições básicas de infraestrutura favoráveis à instalação dos serviços, proporcionando assim conforto e estruturas dignas para a recepção e atendimento dos inúmeros usuários que diariamente passam por este serviço.

Além disto, o imóvel encontra-se localizado em uma área central que facilita o deslocamento através de ônibus para os usuários das mais variadas localidades que se deslocam em direção a este serviço, e que porventura necessitem se utilizar de transporte coletivo, dada a proximidade com o Terminal de Integração, como mostrado no mapa abaixo:



ESTADO DA PARAÍBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA



Sendo assim, o contrato de aluguel do imóvel se mostra compatível com os requisitos necessários na inexigibilidade de licitação.

3 - DA ENTREGA E DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1 A entrega do referido produto dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando -se a partir daí o período locatício.

3.2. O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato;

3.3. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes;

3.4. O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo;

3.5. É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução deste contrato;



ESTADO DA PARAÍBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

4 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

4.1. São obrigações do LOCADOR :

4.1.1. Manter, durante toda vigência do futuro contrato, o imóvel segurado, entregando cópia da apólice ao gestor do contrato a ser indicado pela administração.

4.1.2. Disponibilizar o imóvel a partir da assinatura do contrato e publicação, em estado de servir ao uso a que se destina;

4.1.3. Entregar, em perfeito estado de funcionamento;

4.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;

4.1.7. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo Locatário o seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

4.1.8. Somente após a aquiescência do Locatário, o Locador poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual.

4.1.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria.

4.1.10. Cumprir os prazos de entrega determinados neste Termo de Referência e no Contrato.

5 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO



ESTADO DA PARAÍBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

5.1. O Locatário se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente às atividades descritas no item 2.0, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do Locador;

5.2. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

5.3. Proceder ao reparo e manutenção quando necessários em todos os equipamentos de rede elétrica, cabeamento estruturado e rede de dados e voz;

5.4. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durarem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.5. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

5.6. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal.

5.7. Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato;

5.8. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do Locador, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

5.9. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.10. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio do Gestor do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento;

5.11. Notificar, formal e tempestivamente, o Locador sobre irregularidades observadas.

5.12. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto;

5.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

6 - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO



ESTADO DA PARAÍBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

6.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, 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 art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o art. 578, do Código Civil.

6.2. A Locatária fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

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

6.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

6.5. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

6 - DO REAJUSTE

7.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes;

7.2. Caso o Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da forma prevista neste contrato.

7.3. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa;



ESTADO DA PARAÍBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

7.4. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8 - DO PAGAMENTO

8.1. A Fatura ou documento legal deverá ser emitida no último dia útil do mês referente à prestação dos serviços e encaminhado ao Gestor do contrato para atesto; através do protocolo da SEMAS.

8.2 A periodicidade do reajuste é anual, aplicado somente aos pagamentos de valores referentes a eventos físicos realizados a partir do 1º (primeiro) dia imediatamente subsequente ao término do 12º (décimo segundo) mês, e assim, sucessivamente, contado desde a data de apresentação da proposta.

9 - DA FISCALIZAÇÃO

9.1. Nos termos da Lei 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

GESTOR DO CONTRATO: KÊNIO LIMA

FISCAL DE CONTRATO: KÊNIO LIMA

10 - DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

10.1 Não haverá exigência de garantia de execução

11 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 As sanções referentes à execução do contrato são aquelas previstas Contrato, descritivos na Lei nº. 14.133 /2021, art. 7º da Lei nº. 10.520/2002, art. 49, Decreto nº. 10.024/2019, bem como na forma prevista na Portaria Conjunta SAD/CGM 02/2021.

12 - DA ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS



ESTADO DA PARAÍBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

12.1 O custo estimado da contratação é de R\$ 72.000,00 (Setenta e Dois mil reais)

13- DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

08.244.1019.2136 - Ações do Programa Bolsa Família e Cadastro Único

Elemento de Despesa: 3390.36

Fonte de Recursos: 16600000

Campina Grande – PB, data da assinatura eletrônica.

DIEGO ARTHUR TAVARES MOUSINHO

Assistente Técnico

Responsável pelo Termo de Referência, conforme portaria Nº 002 /2024



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: ED00-471A-8773-9568

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



DIEGO ARTHUR TAVARES MOUSINHO (CPF 103.XXX.XXX-30) em 26/02/2024 09:24:16 (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://campinagrande.1doc.com.br/verificacao/ED00-471A-8773-9568>