



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DA JUSTIFICATIVA

A Secretaria de Estado da Mulher e da Diversidade Humana, vem requerer a locação em pauta por não apresentar imóvel próprio do Governo do Estado da Paraíba, conforme documento anexado, destinado **atender as demandas do ANEXO DESTA SECRETARIA.**

### 2. DA ESPECIFICAÇÃO

- 1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto Locação de um imóvel para a **locação de um bem imóvel para atender as demandas de um ANEXO DESTA SECRETARIA**, serviço vinculado à Secretaria de Estado da Mulher e da Diversidade Humana, demonstrando devidamente a necessidade de tal, localizado na Rua Irmã Elvira Malaguete, Nº 63, BAIRRO DOS ESTADOS – JOÃO PESSOA / PB, conforme Justificativa Técnica constante no Anexo II deste Termo de Referência.
- 2.1. Rua Irmã Elvira Malaguete, Nº 63, BAIRRO DOS ESTADOS – JOÃO PESSOA / PB.
- 2.2. O imóvel deverá apresentar área com dimensões apropriadas de modo a atender confortavelmente aos ambientes necessários ao objeto deste Termo de Referência, e deverá ser analisado e aprovado pela equipe técnica da Contratante;
- 2.3. O imóvel deverá ter boas condições estruturais, com ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas, janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento, com fechaduras em perfeito funcionamento;
- 2.4. O imóvel deverá ter cabos, fiação dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para utilização do imóvel.
- 2.5. O imóvel deverá ser entregue pintada com a fachada e algumas paredes internas nas cores lilas e roxa conforme orientação da equipe da Secretaria de Estado da Mulher e da Diversidade Humana.

### 3. DA LOCAÇÃO, VISTORIA E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO:

- 3.1. Os proponentes deverão oferecer imóveis já construídos, que apresentem as condições estabelecidas no Termo de Referência para instalação da unidade.

**Secretaria de Estado da Administração (Sead)**

Centro Administrativo Estadual – Bloco III - Av. João da Mata, s/n - Jaguaribe - João Pessoa/PB  
Fone: (83) 3208-9801 / 3208-9802



Assinado com senha por [SMH21212] [SENHA] CAMILA MARIA LIRA DE SOUSA ALMEIDA em 19/06/2024 - 14:48hs.  
Documento Nº: 5074441.41598409-540 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=5074441.41598409-540>



SADPRC202403373V01



32. Todas as instalações e acessórios pertencentes ao imóvel deverão estar em perfeitas condições de uso.

**Secretaria de Estado da Administração (Sead)**

Centro Administrativo Estadual – Bloco III - Av. João da Mata, s/n - Jaguaribe - João Pessoa/PB  
Fone: (83) 3208-9801 / 3208-9802



Assinado com senha por [SMH21212] [SENHA] CAMILA MARIA LIRA DE SOUSA ALMEIDA em  
19/06/2024 - 14:48hs.  
Documento Nº: 5074441.41598409-540 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=5074441.41598409-540>



SADPRC202403373V01



33. Caso o imóvel ofertado atenda às características indicadas no Termo de Referência, será realizada visita técnica composta por equipe de engenheiros da SUPLAN, com a finalidade de verificar se as respectivas instalações estão de acordo com as especificações técnicas constantes no presente Termo.
34. A SUPLAN reserva-se o direito de efetuar diligência para verificação dos imóveis ofertados, podendo, inclusive, desclassificar a proposta que não apresentar as condições de atenderem as especificações técnicas deste Termo de Referência.
35. A diligência para verificação das exigências das especificações do presente Termo de Referência, mencionado no item anterior, será realizada por uma equipe da SUPLAN envolvidas com o serviço.
36. Os imóveis ofertados deverão estar de acordo com as condições exigidas neste Termo de Referência e na Justificativa Técnica, para atender as instalações do referido serviço.
37. Poderão ser executadas pelos órgãos solicitantes as adaptações necessárias para garantir a adequação do ambiente interno, após vistoria técnica, para ocupação da edificação.

#### 4. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Por se tratar de imóvel, todas as responsabilidades das partes deverão estar devidamente apontadas no respectivo contrato de locação.

#### 5. PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência contratual será de até 12 (dozes) meses, contados a partir da assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, se persistir o interesse público e a vantajosidade da contratação por até 60 (sessenta) meses, mediante termo aditivo.

#### 6. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o 15º dia útil do mês subsequente, conforme cláusula do contrato.

#### 7. DA FISCALIZAÇÃO

- 7.1. O Gestor do Contrato será funcionário a ser designado pela Secretaria de Estado da Administração, através da Diretoria de Recursos Logísticos e Patrimoniais e terá como principal função a administração do contrato.

7.1.1. São também funções do Gestor do Contrato:

##### Secretaria de Estado da Administração (Sead)

Centro Administrativo Estadual – Bloco III - Av. João da Mata, s/n - Jaguaribe - João Pessoa/PB  
Fone: (83) 3208-9801 / 3208-9802



Assinado com senha por [SMH21212] [SENHA] CAMILA MARIA LIRA DE SOUSA ALMEIDA em 19/06/2024 - 14:48hs.  
Documento Nº: 5074441.41598409-540 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=5074441.41598409-540>



SADPRC202403373V01



- a) Coordenar, controlar e supervisionar as atividades inerentes a políticas de gestão patrimonial de terceiros, que estiverem sob a gestão da administração pública estadual, em razão de contrato de locação, subsidiando às Secretarias de Estado, no âmbito de suas competências;
  - b) Orientar as unidades gestoras do Estado para o fiel cumprimento das normas para a locação de imóveis de terceiros;
  - c) Acompanhar processos referentes à locação de imóveis de terceiros, observados os critérios e normas estabelecidas;
  - d) Manter atualizado o Cadastro de Locações de Imóveis, através do Sistema próprio desenvolvido para tal objetivo;
  - e) Manter atualizada e formalmente constituída a documentação relativa aos imóveis locados pelo Poder Executivo Estadual;
  - f) Articular-se com as unidades gestoras do Estado, visando orientar e supervisionar as atividades inerentes à administração de bens imóveis locados;
  - g) Normatizar procedimentos que possa fornecer um fluxo regular para atendimento das demandas e orientar órgãos e entidades estaduais na gestão de bens imóveis de terceiros sob sua responsabilidade;
  - h) Exercer controle sobre imóveis locados, quanto ao pedido de inclusão e exclusão de pagamentos regulares como energia elétrica e água e esgoto;
  - i) Desenvolver outras atividades correlatas.
- 7.2. O Fiscal do Contrato será funcionário designado pelo órgão solicitante da locação e terá como principal função o acompanhamento e fiscalização técnica do escopo contratual.

7.2.1. São também funções do Fiscal do Contrato:

- a) Solicitar ao locador todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;
- b) Comunicar ao locador o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;
- c) Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;
- d) Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade e encaminhar à Secretaria de Administração a elaboração do termo aditivo de renovação contratual com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do termo final;
- e) Aconselha-se ainda ao fiscal do contrato que providencie vistorias nos imóveis, no início e no final das locações, elaborando laudo circunstanciado sobre o estado do bem, acompanhado de fotografias, para prevenir impasses quanto a eventuais pedidos de recuperação da estrutura física do imóvel.

## 8. DA PROPOSTA

- 8.1. A proposta deverá abranger as seguintes informações:

**Secretaria de Estado da Administração (Sead)**

Centro Administrativo Estadual – Bloco III - Av. João da Mata, s/n - Jaguaribe - João Pessoa/PB  
Fone: (83) 3208-9801 / 3208-9802





- a) Descrição detalhada do imóvel, observando todas as características exigidas neste TERMO DE REFERÊNCIA;
- b) Valor mensal do aluguel discriminando na proposta locação;
- c) Discriminar com clareza os endereços do locador e do imóvel a ser locado;
- d) A proposta não obriga as SECRETARIAS a nenhuma forma de contratação e/ou indenização.

## 9. DO VALOR DA LOCAÇÃO

91. O valor efetivo da locação será estabelecido posteriormente à avaliação da SUPLAN, conforme art. 8º do Decreto Nº 35.734/2015.
92. Em razão das condições de aproveitamento do imóvel oferecido e depois de verificado o atendimento aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência e da compatibilidade de seu valor no mercado, o preço da locação do imóvel constante do Laudo da SUPLAN será considerado como teto referencial a ser pago pela administração na locação pleiteada.
93. A SUPLAN reserva-se o direito de visitar os imóveis ofertados ou solicitar informações complementares, e, para tanto, os interessados deverão fazer constar da proposta, telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) para contato, conforme Anexo I deste edital.
94. Devem ser observados os requisitos exigidos no Termo de Referência em anexo, em especial a inclusão da Escritura do mesmo (anexo I).
95. Todos os documentos exigidos no Decreto Nº 35.734, de 03 de março de 2015, devem ser apresentados desde a abertura do processo inicial para a locação pleiteada.

## 10. CONDIÇÕES GERAIS

- 10.1. De acordo com art. 7º, do Decreto Nº 35.734/2015, quando a Secretaria de Estado da Administração autorizar o órgão interessado a identificar o imóvel no mercado para realização do processo de dispensa de licitação, este deverá encaminhar ofício à Secretaria de Estado da Administração solicitando o início do processo administrativo para a locação, acompanhado dos seguintes documentos:
  - a) Termo de Referência;
  - b) Comunicado da Secretaria de Estado da Administração descrito no §3º do art. 5º, do Decreto supracitado;
  - c) Cópia da Escritura ou Certidão de Registro no cartório de imóveis;
  - d) Carta proposta do locador indicando o valor da locação, as condições de pagamento, outras condições propostas, dados bancários, telefones de contato e endereço residencial e de correio eletrônico do locador;

### Secretaria de Estado da Administração (Sead)

Centro Administrativo Estadual – Bloco III - Av. João da Mata, s/n - Jaguaribe - João Pessoa/PB  
Fone: (83) 3208-9801 / 3208-9802



Assinado com senha por [SMH21212] [SENHA] CAMILA MARIA LIRA DE SOUSA ALMEIDA em 19/06/2024 - 14:48hs.  
Documento Nº: 5074441.41598409-540 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=5074441.41598409-540>



SADPRC202403373V01



- e) Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), à Taxa de Coleta de Resíduos (TCR) e ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), quando aplicáveis;
- f) Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até, no mínimo, 15 (quinze) dias antes da carta proposta do locador;
- g) Comprovante de adimplência das contas de consumo relativo à água e energia elétrica, vencidas em até 15 (quinze) dias antes da data da carta proposta do locador;
- h) Cópia da cédula de identidade autenticada em cartório;
- i) Comprovante de situação cadastral no CPF emitido pela Secretaria da Receita Federal – SRF;
- j) Cópia do comprovante de residência atualizada até, no mínimo, dois meses antes da assinatura da carta proposta do locador;
- k) Certidões de regularidade relativas à Fazenda Federal, Estadual e Municipal da localidade onde está situado o imóvel, Justiça do Trabalho, Seguridade Social – INSS e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;
- l) Documentos que seguem, quando se tratar de proponente locador Pessoa Jurídica:
  - Registro comercial, no caso de locador empresa individual;
  - Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;
  - Inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade simplificada.

João Pessoa, 19 de JUNHO de 2024.

**CAMILA MARIA LIRA DE SOUSA**  
Gerente de Administrativo e da Tecnologia da  
Informação

5 de Agosto

de 1585

**Secretaria de Estado da Administração (Sead)**

Centro Administrativo Estadual – Bloco III - Av. João da Mata, s/n - Jaguaribe - João Pessoa/PB  
Fone: (83) 3208-9801 / 3208-9802



Assinado com senha por [SMH21212] [SENHA] CAMILA MARIA LIRA DE SOUSA ALMEIDA em  
19/06/2024 - 14:48hs.  
Documento Nº: 5074441.41598409-540 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=5074441.41598409-540>



SADPRC202403373V01



## ANEXO II – JUSTIFICATIVA TÉCNICA

Vale destacar que as Casas Abrigo são locais seguros que oferecem moradia temporária, protegida, sigilosa e atendimento integral às mulheres e dependentes, em situação de violência doméstica e familiar sob risco iminente de morte. Por seu caráter sigiloso, devem sempre estar instaladas em locais discretos e em vias de pouca circulação de trânsito e pessoas. E devem mudar de endereço periodicamente, com objetivo de preservação do sigilo de sua localização, o que é primordial para sua atuação em segurança, conforme orientações que constam nas Diretrizes Nacionais de Abrigamento para mulheres em situação de violência.

Desta forma, é de suma importância a continuidade do processo de locação do imóvel.

João Pessoa, 19 de JUNHO de 2024.

**CAMILA MARIA LIRA DE SOUSA**

Gerente de Administrativo e da Tecnologia da  
Informação

**Secretaria de Estado da Administração (Sead)**

Centro Administrativo Estadual – Bloco III - Av. João da Mata, s/n - Jaguaribe - João Pessoa/PB  
Fone: (83) 3208-9801 / 3208-9802



Assinado com senha por [SMH21212] [SENHA] CAMILA MARIA LIRA DE SOUSA ALMEIDA em  
19/06/2024 - 14:48hs.  
Documento Nº: 5074441.41598409-540 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=5074441.41598409-540>



SADPRC202403373V01