



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DA JUSTIFICATIVA

A Polícia Militar vem requerer a locação em pauta por não apresentar imóvel próprio do Governo do Estado da Paraíba, conforme documento anexado, destinado ao funcionamento da 3ª Companhia da Polícia Militar do 5º BPM, em João Pessoa/PB.

2. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto Locação de um imóvel para o funcionamento da **3ª Companhia da Polícia Militar do 5º BPM**, situado na **Rua João José da Costa, nº 49, Ernesto Geisel, em João Pessoa/PB**, por um período 60 (sessenta) meses, conforme Justificativa Técnica constante no Anexo II deste Termo de Referência.

3. DA ESPECIFICAÇÃO

- 3.1. O imóvel deverá facilitar o acesso dos Servidores e ao atendimento a população local;
- 3.2. 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;
- 3.3. 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;
- 3.4. O imóvel deverá ter cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista do imóvel.

4. DA LOCAÇÃO, VISTORIA E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO:

- 4.1. Os proponentes deverão oferecer imóveis já construídos, que apresentem as condições estabelecidas no Termo de Referência para instalação da unidade.
- 4.2. Todas as instalações e acessórios pertencentes ao imóvel deverão estar em perfeitas condições de uso.
- 4.3. 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





GOVERNO DA PARAÍBA

finalidade de verificar se as respectivas instalações estão de acordo com as especificações técnicas constantes no presente Termo.

- 4.4. 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.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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.
- 4.7. Poderão ser executadas pelos órgãos solicitantes as adaptações necessárias para garantir a adequação do ambiente interno, após vistoria técnica, para ocupação da edificação.

5. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

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

6. PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência contratual será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da assinatura do Contrato.

7. 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.

8. DA FISCALIZAÇÃO

- 8.1. 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.

8.1.1. São também funções do Gestor do Contrato:

- 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;





GOVERNO DA PARAÍBA

- 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.

8.2. 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.

8.2.1. 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.

9. DA PROPOSTA

9.1. A proposta deverá abranger as seguintes informações:

- 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.

10. DO VALOR DA LOCAÇÃO





GOVERNO DA PARAÍBA

- 10.1. O valor efetivo da locação será estabelecido posteriormente à avaliação da SUPLAN, conforme art. 8º do Decreto Nº 35.734/2015.
- 10.2. 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.
- 10.3. 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.
- 10.4. Devem ser observados os requisitos exigidos no Termo de Referência em anexo, em especial a inclusão da Escritura do mesmo (anexo I).
- 10.5. 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.

11. CONDIÇÕES GERAIS

- 11.1. 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;
 - 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;





GOVERNO DA PARAÍBA

- 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 - PB, 29 de janeiro de 2025.

ÉDHER LÚCIO DOS SANTOS ALMEIDA - CEL QOC
Diretor de Apoio Logístico da PMPB



Assinado com senha por [CPM85607] [SENHA] ADELE CRISTINA LOPES DE ALCANTARA PAIVA em 30/01/2025 - 10:54hs.
Documento Nº: 6914102.55864578-3953 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6914102.55864578-3953>



SADPRC202500802V01



**GOVERNO
DA PARAÍBA**

ANEXO II – JUSTIFICATIVA TÉCNICA

A Polícia Militar vem requerer a locação em pauta por não apresentar imóvel próprio do Governo do Estado da Paraíba, pelo qual solicita a locação de imóvel de terceiro existente no município de JOÃO PESSOA/PB.

A locação do imóvel em questão é uma medida estratégica destinada a atender plenamente as demandas relacionadas à coordenação, execução e controle das atividades no âmbito da segurança e defesa social. Este procedimento visa, primordialmente, garantir a prestação de serviços de qualidade à população, sendo imprescindível para as operações eficazes da área de abrangência da região da cidade de JOÃO PESSOA/PB.

A inexistência de um imóvel próprio disponível para a instalação da 3ª Companhia de Polícia Militar do 5º BPM demanda a busca por alternativas externas para assegurar a continuidade e eficiência das operações. A locação se apresenta como a solução mais viável e imediata para suprir essa carência.

O acesso a um espaço físico adequado é vital para o perfeito funcionamento da unidade. A locação de um imóvel de terceiros oferece a garantia de um ambiente propício à realização das atividades operacionais, administrativas e de atendimento à comunidade.

A escolha pela locação visa assegurar que a unidade tenha à disposição instalações que atendam aos padrões necessários para o eficaz desempenho de suas funções, proporcionando, assim, um atendimento de qualidade à população local.

A locação oferece a flexibilidade necessária para atender às demandas dinâmicas da área de segurança e defesa social, permitindo ajustes conforme as necessidades operacionais da unidade. Além disso, o processo de locação é geralmente mais ágil em comparação com a aquisição de um imóvel próprio.

Em suma, a locação do imóvel é uma medida estratégica e necessária para assegurar a continuidade das atividades da 3ª Companhia de Polícia Militar do 5º BPM, em JOÃO PESSOA/PB, atendendo às expectativas de qualidade no serviço prestado à comunidade local.

ÉDHER LÚCIO DOS SANTOS ALMEIDA - CEL QOC
Diretor de Apoio Logístico da PMPB



Assinado com senha por [CPM85607] [SENHA] ADELE CRISTINA LOPES DE ALCANTARA PAIVA em 30/01/2025 - 10:54hs.
Documento Nº: 6914102.55864578-3953 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6914102.55864578-3953>



SADPRC202500802V01