

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETIVO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a contratação de locação de imóvel residencial, situado na Rua Telegrafista Inácio Fernandes de Oliveira, nº 92, Ponta de Matos, Cabedelo/PB, de propriedade de **ALFREDO CHAVES COSTA**, que será destinado ao funcionamento do Projeto Banco Mais.

2. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Projeto Banco Mais, por meio de inexigibilidade, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares. Ademais, considerando a necessidade de manter o funcionamento do Projeto Banco Mais com o instrumento pedagógico para o ensino de educação financeira e matemática de forma prática, lúdica e contextualizada, se faz imprescindível a locação.

Além do mais, a Fundamentação da Contratação encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência. Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

“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.”

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação pretendida refere-se à locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento das atividades do Projeto Banco MAIS, devendo atender a requisitos mínimos de natureza técnica, legal, temporal, operacional, de modo a garantir condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento ao público.

4.1 Requisitos Técnicos

O imóvel a ser locado deverá possuir características físicas e estruturais compatíveis com a finalidade a que se destina, devendo apresentar, no mínimo:

- 03 (três) quartos, que possibilitem a adaptação dos ambientes para atendimentos, organização de equipes e execução das atividades do projeto;
- 01 (uma) sala, destinada às atividades administrativas e/ou recepção do público;
- 01 (uma) cozinha, que possibilite apoio às atividades internas da equipe;
- Ambientes com ventilação e iluminação adequadas;
- Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento;
- Estrutura física em boas condições de conservação, segurança e habitabilidade.

4.2 Requisitos de Acessibilidade e Adequação ao Uso

O imóvel deverá, sempre que possível, possuir condições de acessibilidade, permitindo o acesso adequado de usuários, especialmente pessoas com mobilidade reduzida, observando-se as normas aplicáveis.

Além disso, deverá apresentar adequação ao uso pretendido pela Administração, possibilitando a organização funcional dos espaços para realização de atendimentos, atividades administrativas e demais ações vinculadas ao Projeto Banco MAIS.

4.3 Requisitos Legais e Documentais

O imóvel deverá apresentar regularidade jurídica e documental, devendo o proprietário disponibilizar documentação apta à formalização do contrato de locação com a Administração Pública, incluindo, no mínimo:

- Certidão de Inteiro Teor atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- Documento de identificação e CPF do proprietário, ou documentação jurídica em caso de pessoa jurídica;
- Comprovação de regularidade fiscal do imóvel junto ao município;
- Certidão Negativa de Débitos Federais, Estaduais, Municipais e Trabalhista do proprietário do imóvel.

4.4 Requisitos Temporais

A locação deverá assegurar a disponibilidade imediata, permitindo a instalação e início das atividades do Projeto Banco MAIS sem prejuízo à execução das ações planejadas.

O prazo contratual observará a legislação aplicável às contratações públicas, podendo ser prorrogado mediante interesse da Administração e concordância das partes, desde que mantidas as condições vantajosas para o Poder Público.

O atendimento aos requisitos acima visa garantir eficiência administrativa, segurança jurídica e condições adequadas de funcionamento do Projeto Banco MAIS, assegurando a adequada prestação dos serviços à população.

5. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da locação para um período de 12 (doze) meses, será de R\$54.00,00 (cinquenta e quatro mil reais). Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel tem

como parâmetro o Laudo de Avaliação expedido pela Comissão de Avaliação Municipal, anexo aos autos, o qual leva em conta o preço de mercado e o valor proposto pelo proprietário.

6. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município de Cabedelo imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal Cabedelo/PB, com disponibilidade para acomodar o Projeto Banco Mais, sendo o imóvel supramencionado o único com cômodos e adaptações necessárias para dar continuidade ao desenvolvimento das ações realizadas.

7. DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar se adequa perfeitamente às necessidades para o fim que se pretende.

Foram levadas em consideração a localização do imóvel, uma vez que possui acesso fácil por vias públicas, a apresentação do espaço físico necessário, atendendo ainda as necessidades, quanto as suas instalações e dimensões.

8. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que se trata de locação de imóvel que atende a requisitos específicos de localização, estrutura e funcionalidade, não havendo competição efetiva no mercado que permita comparação objetiva entre fornecedores.

O imóvel possui características físicas e estruturais específicas, incluindo 03 (três) quartos amplos, sala, cozinha, acessibilidade e infraestrutura mínima, compatíveis com as necessidades do Projeto Banco MAIS.

Além do mais, a regularidade jurídica e documental do imóvel deve permitir a formalização de contrato com a Administração Pública;

A localização do imóvel deve garantir acesso adequado ao público beneficiário, o que restringe significativamente a disponibilidade de imóveis aptos à contratação.

8.1 Critérios de Seleção do Fornecedor

O fornecedor será selecionado com base em critérios objetivos, visando transparência, economicidade e segurança jurídica:

1. Atendimento integral aos requisitos do imóvel (técnicos, estruturais, de acessibilidade e de uso);
2. Regularidade jurídica e documental do imóvel;
3. Localização compatível com o acesso do público atendido pelo Projeto Banco MAIS;
4. Condições de entrega e disponibilidade do imóvel para início imediato ou em prazo compatível com a necessidade administrativa;
5. Preço da locação, devendo ser compatível com valores de mercado para imóveis com características equivalentes na região.

8.2 Documentação Comprobatória

O fornecedor deverá apresentar documentação que comprove:

- Propriedade ou autorização legal para locação do imóvel;
- Regularidade fiscal e tributária do imóvel;
- Capacidade jurídica do locador;
- Certidões de Débitos Federais, Estaduais, Municipais e Trabalhistas do proprietário.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

I - entregar ao Contratante o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina

e na data fixada

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III- responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

IV – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

V - O Contratado deverá entregar ao Contratante o imóvel sem qualquer pendência tributária.

VI - O Contratado é responsável pelo pagamento do IPTU, anualmente, devendo fazê-lo anualmente, sob pena de ter o presente contrato rescindido de pleno direito.

VII – O contratado deverá entregar o imóvel livre de ônus juntos as concessionárias de energia, água.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

I – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

II – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

III – levar imediatamente ao conhecimento do CONTRATADO o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

IV – efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, bem como as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente;

11. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	02.090 SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEDUC
FUNÇÃO/SUBFUNÇÃO/PROGRAMA/AÇÃO	12 361 0011 2048 MANUTENÇÃO, MODERNIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO MUNICIPAL
ELEMENTO/FONTE DE RECURSO	3390.36 99 15001001 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA
FONTE DE RECURSO/DISCRIMINAÇÃO	Recursos Não Vinculados de Impostos – MDE

12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento das atividades do Projeto Banco MAIS, visando garantir espaço físico adequado para o desenvolvimento das ações administrativas, operacionais e de atendimento ao público beneficiário.

O imóvel deverá possuir estrutura compatível com as necessidades do projeto, contemplando ambientes que possibilitem a organização das atividades e a adequada distribuição funcional dos espaços, devendo possuir, no mínimo, 03 (três) quartos amplos, 01 (uma) sala e 01 (uma) cozinha, de modo a permitir a adaptação dos ambientes para atendimentos, atividades administrativas e demais ações vinculadas ao projeto.

A solução compreende a disponibilização de imóvel em boas condições de conservação, segurança e habitabilidade, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, bem como ventilação e iluminação adequadas, assegurando condições apropriadas de uso para servidores, colaboradores e público atendido.

Além da estrutura física, a solução deverá contemplar localização compatível com o acesso do público beneficiário, favorecendo a execução das atividades do Projeto Banco MAIS e contribuindo para a ampliação do alcance das ações desenvolvidas pela Administração.

A contratação também deverá observar a regularidade jurídica e documental do imóvel, garantindo que o mesmo esteja apto à formalização de contrato de locação com a Administração Pública, em conformidade com a legislação vigente.

Dessa forma, a locação do imóvel apresenta-se como a solução mais adequada para atender à necessidade administrativa identificada, possibilitando a implantação e continuidade das atividades do Projeto Banco MAIS em ambiente estruturado, funcional e acessível à população atendida.

13. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão do contrato de locação será realizada por JONATA FREITAS TORQUATO, matrícula nº 41.135-8, Assessor Jurídico da Secretaria de Educação, responsável por:

- Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto, verificando o cumprimento dos requisitos técnicos, estruturais, legais e operacionais definidos neste Termo de Referência;
- Registrar ocorrências, comunicar irregularidades e providenciar soluções junto ao locador, garantindo a manutenção das condições adequadas do imóvel durante toda a vigência contratual;
- Controlar prazos de vigência e eventuais aditivos, assegurando a conformidade com a legislação vigente e a continuidade das atividades do Projeto Banco MAIS;
- Garantir que a utilização do imóvel ocorra exclusivamente para os fins institucionais do projeto.

A fiscalização do contrato será realizada pela servidora DENISE ZULEIDE DE CARVALHO, matrícula nº 06.560-9, Assessora Jurídica da Secretaria de Educação Compete ao Fiscal do Contrato:

1. Acompanhar a execução do objeto contratado, verificando se o imóvel locado atende a todos os requisitos técnicos, estruturais, de acessibilidade, legais e operacionais previstos neste Termo de Referência e no contrato;
2. Comunicar à Administração quaisquer fatos que possam comprometer a execução do contrato ou a continuidade das atividades do projeto.

14. DOS PRAZOS

O presente contrato terá o prazo de vigência de 12 (doze) meses, podendo

ser renovado por iguais e sucessíveis períodos, desde que haja anuência das partes contratantes, em conformidade com a Lei nº 8.245, de 1991 e Lei nº 14.133/2021.

A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

Caso não tenha interesse na prorrogação, o Contratado deverá enviar comunicação escrita à Contratante, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do Contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

15. DOS PREÇOS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO o valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil, duzentos e quarenta e um reais e quarenta centavos) mensais, totalizando, no período de 12 (doze) meses, o valor de R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais).

O(S) CONTRATADO(S) perceberá pelo aluguel até o quinto dia do mês subsequente ao vencimento.

O CONTRATANTE fica autorizada a efetuar, no estipêndio fixado nesta cláusula, os descontos e contribuições de natureza tributária fixados em lei.

16. DA RESCISÃO DO CONTRATO

O Contratado, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao Contratante, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a **retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas nos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133, de 2021, que

sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente

17. DA PUBLICAÇÃO

O presente instrumento será publicado por extrato, no Diário Oficial, até o quinto dia útil do mês subsequente, contados da data de sua assinatura.

18. REAJUSTE DO ALUGUEL

Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, aplicando-se o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado pelo Sinduscon JP (Sindicato da Indústria de Construção Civil de João Pessoa), conforme art. 2º, caput e § 2º, da Lei 10.192/2001, observado o interregno mínimo de um 01 (ano), contado da data assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

O reajuste de que trata essa cláusula será condicionada ao requerimento expresso do(a) proprietário(a) oficializado através de documento 60 dias antes do prazo de renovação, sob pena de renúncia tácita do direito.

19. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A relação de ordem jurídica estabelecidas entre o CONTRATANTE e o(s) CONTRATADO(S) tem característica de natureza puramente administrativa e não gera qualquer vínculo com a Municipalidade.

O(S) CONTRATADO(S) autoriza o CONTRATANTE realizar qualquer modificação, inclusive estrutural, no prédio objeto do presente contrato, visando a sua devida adequação aos serviços a serem instalados em sua dependência.

O(S) CONTRATADO(S) concorda em receber o imóvel, ao fim do presente contrato, com todas as modificações realizadas pelo CONTRATANTE, inclusive as estruturais;

Fica eleito o Foro da Comarca de Cabedelo/PB, para dirimir quaisquer dúvidas

originárias deste contrato, com expressa renúncia de quaisquer outro por mais privilégio que tenha.

E por estarem as partes contratantes de pleno acordo com as Cláusulas e condições estabelecidas, assinam o presente Contrato em quatro vias de igual teor e forma, para um só efeito e um único fim na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Cabedelo-PB, 13 de março de 2026.

MARCELLA CAROLINE FIGUEIREDO RAMOS
Subgerente de Acompanhamento de Contratos
Matrícula: 41.135-6