



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1 Este Termo de Referência, tem por objeto a Locação de imóvel, localizado na Rua Cândido Ferreira, nº 15, no Bairro de Piedade, Jaboatão dos Guararapes/PE, para ser a Sede do Serviço de Acolhimento em Família Acolhedora - SAFA, ligada à Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania (SASC).

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO E ESCOLHA DO IMÓVEL

2.1. A contratação fundamenta-se no atendimento das finalidades precípua da Administração Pública, na Secretaria Municipal de Assistência Social, para a instalação da sede do Serviço de Acolhimento em Família Acolhedora - SAFA.

2.2. O serviço de acolhimento em família acolhedora se refere a um serviço que oferece proteção e acolhimento a crianças e adolescentes que precisam ser afastados temporariamente de sua família de origem. Essa modalidade, também conhecida como guarda subsidiada, permite que famílias recebam esses jovens em suas casas, garantindo um ambiente seguro e familiar.

A implantação de uma sede para o serviço de acolhimento em família acolhedora é essencial para garantir a eficiência operacional, qualidade do atendimento e o pleno cumprimento das diretrizes estabelecidas por leis e políticas públicas de proteção à criança e ao adolescente; sendo assim os principais pontos que fundamentam tecnicamente essa necessidade:

1. Centralização Administrativa: Uma sede física que permita a centralização das operações administrativas e facilite o gerenciamento estratégico. Isso inclui desde a coordenação de processos seletivos e capacitação de famílias acolhedoras, até o acompanhamento sistemático de crianças e adolescentes acolhidos.

2. Estrutura Adequada para Atendimento: A sede deve contar com instalações apropriadas para realizar atendimentos individuais e em grupo, oferecendo privacidade e conforto para crianças, adolescentes e famílias acolhedoras.

3. Facilitação do Trabalho Interdisciplinar: A equipe de acolhimento é atualmente composta por profissionais como assistentes sociais, psicólogos e coordenadores. Uma sede oferece espaço para que essa equipe interdisciplinar possa colaborar de forma mais integrada e coordenada.

4. Fortalecimento do Vínculo com a Comunidade: A criação de uma sede visível e acessível favorece a disseminação do serviço na comunidade, facilitando a busca ativa por famílias acolhedoras e promovendo a conscientização sobre a importância do acolhimento familiar.

5. Conformidade Legal e Operacional: Uma infraestrutura dedicada garante que o serviço opere em conformidade com as normativas do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) e demais legislações pertinentes, assegurando o cumprimento das exigências legais e operacionais.

6. Proteção e Segurança: Um espaço físico exclusivo oferece maior controle sobre a segurança e confidencialidade das informações sensíveis, sejam elas relativas às crianças acolhidas ou às famílias acolhedoras.



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

3. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇOS

3.1 De acordo com pesquisas de mercado realizadas na região, buscando imóveis com as características acima mencionadas, verificou-se um valor médio de locação de R\$ 5.200,00 (cinco mil e trezentos reais). Ademais, considerando o preço proposto pelo laudo de avaliação do imóvel nº 034/2025, objeto da presente contratação, é possível constatar a premente vantajosidade da contratação, quando comparado com o preço inicialmente diagnosticado.

4. DA CLÁUSULA DE VIGÊNCIA

4.1. A vigência contratual será de até 05 (cinco) anos, desde que comprovada a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, a previsão no plano plurianual, a vantajosidade e a manutenção do equilíbrio econômico financeiro da relação, em conformidade com as disposições legais dispostas nos art. 105 e art.106 da Lei n. 14.133/2021.

5. DO VALOR DO OBJETO

5.1 O valor médio mensal é de **R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais)** e **anual de R\$ 62.400,00 (sessenta e dois mil e quatrocentos reais)**.

6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento da Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania de Jaboatão dos Guararapes.

Órgão: 3 14

Unidade: 602

Ação: 08 244 2009 2085

Elemento: 3.3.90.39

Fonte de Recurso: 166500000200 - FEAS

Fonte de Recurso: 150000000000 - NÃO VINCULADO

7. DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica, instalação elétrica, instalação para equipamentos de ar condicionado, instalação de combate a incêndio, forro, pintura, paredes e sanitário(s) feminino(s) e masculino(s).

7.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.

7.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

7.4. Pagar os impostos (IPTU e TPEI) incidentes sobre o imóvel.

7.5. Incorrer nas despesas relacionadas com:

- a) As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel.
- b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente à presente locação.

7.6. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel e de solicitar a isenção da taxa de prevenção e extinção de incêndios.

7.7. Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei 14.133/21 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento da despesa.

7.8. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação.

7.9. Responder pelos danos diretamente causados ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios preexistentes à instalação elétrica, etc.

7.10. Não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO.

7.11. O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7.12. O LOCADOR observará as demais disposições previstas na Lei Federal no 8.245/91.

7.13. O LOCADOR responderá pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação.

7.14. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

7.15. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, aí se incluindo todas aquelas que



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

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.

7.16. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este paga, vedada a quitação genérica.

7.17. Averbar o contrato junto à matrícula do imóvel após a sua publicação.

7.18. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro desta natureza.

7.19. 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.

8. DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. Obrigação de a Administração notificar o locador com antecedência de até 60 dias sobre a intenção de rescindir o contrato por razões de interesse público devidamente justificado.

8.2. Servir apenas o LOCATÁRIO para o fim previamente convencionado, devendo conservá-lo como se seu fosse.

8.3. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas.

8.4. Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes.

8.5. Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados.

8.6. Aplicar à LOCADORA as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis.

8.7. Notificar a CONTRATADA, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção.



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

8.8. O LOCATÁRIO deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros”.

8.9. Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

8.10. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.

8.11. Entregar ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO.

8.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e gás, se houver gás encanado, referentes ao período de vigência contratual.

8.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

8.14. Deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

8.15. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

8.16. Notificar o LOCADOR com antecedência sobre a intenção de rescindir o contrato por razões de interesse público devidamente justificado.

9. DAS OBRAS E BENFEITORIAS

9.1 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.

9.2 As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela **LOCATÁRIA**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.3 A **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho de suas atividades;



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

9.4 Ao término da 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 deterioração advindas do uso normal.

9.5. Caso haja impossibilidade por parte da **LOCATÁRIA** de reparar o imóvel, ao final da locação, deverá ser firmado TERMO DE AJUSTE DE CONTAS - TAC, com a finalidade de indenizar o **LOCADOR** pelas reformas necessárias e pelos valores de alugueis referentes aos meses pós contrato em que a **LOCATÁRIA** estiver ainda em posse das chaves do imóvel.

10. DA RESCISÃO E DA DENÚNCIA

10.1 O descumprimento de qualquer das cláusulas e condições estabelecidas neste TR enseja sua imediata rescisão, respondendo a parte que lhe der causa por todos os encargos resultantes.

10.2 A **LOCATÁRIA**, por razões de interesse público, poderá rescindir o presente contrato, antes do seu término, comunicando ao **LOCADOR** com 60 (sessenta) dias de antecedência.

10.3 Por razões de interesse público, visto a destinação do imóvel, nos casos de denúncia do Contrato o **LOCADOR** deverá comunicar a intenção de retomada do imóvel com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias.

11. DA VISTORIA

11.1 Fica facultado ao **LOCADOR** o direito de vistoriar o imóvel ora locado, durante o horário de atendimento ao público, sempre que achar conveniente, mediante prévio aviso por escrito, com antecedência mínima de 72 horas.

12. DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pelo órgão Contratante conforme previsão do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2022, devendo a CONTRATADA fornecer todas as informações solicitadas no prazo máximo de 01 (um) dia útil após o recebimento da Ordem de Fornecimento e solicitação de informações pelo gestor e fiscal.

12.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência dos representantes deverão ser solicitadas aos seus superiores, no prazo do item anterior, visando à adoção das medidas necessárias.

12.3. A fiscalização e a gestão do contrato ficarão a cargo de servidores distintos designados pelo órgão contratante que deverão acompanhar, fiscalizar e verificar a conformidade das entregas e serão designados por meio de Portaria, publicada no DOM.

12.4. A comunicação entre a Contratante e a Contratada se dará preferencialmente por meio de e-mail e contato telefônico sem prejuízo de outros meios disponíveis.

I - Do fiscal do Contrato:

- a) Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação do fornecimento;
- b) Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que irá fiscalizar, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constante neste Termo de Referência, com vistas a identificar as obrigações in concreto tanto da contratante quanto da contratada;



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

- c) Conhecer e reunir-se com o preposto da contratada com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como traçar metas de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato;
- d) Exigir da contratada o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas, constantes das cláusulas e demais condições do Termo de Referência.
- e) Comunicar à Administração a necessidade de alterações do quantitativo do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado;
- f) Recusar serviço ou fornecimento irregular, não aceitando entrega diversa daquela que se encontra especificado neste Termo de Referência e respectivo contrato, assim como observar, para o correto recebimento, a hipótese de outro oferecido em proposta e com qualidade superior ao especificado e aceito pela Administração;
- g) Comunicar por escrito qualquer falta cometida pela empresa;
- h) Comunicar formalmente ao gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada.

II - Do gestor do Contrato

- A) Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à Contratada;
- b) Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente;
- c) Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabível, garantindo a defesa prévia à Contratada;
- d) Emitir avaliação da qualidade do objeto fornecido;
- e) Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais;
- f) Analisar relatórios e documentos enviados pelos fiscais do contrato;
- g) Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais apontadas pelos fiscais;
- h) Providenciar o pagamento das faturas emitidas pela Contratada, mediante a observância das exigências contratuais e legais;
- i) Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;
- j) Orientar o fiscal do contrato para a adequada observância das cláusulas contratuais.

13. DO ENQUADRAMENTO LEGAL DA CONTRATAÇÃO E MODALIDADE

13.1 Mediante ao exposto, a locação do imóvel em tela será realizada pela modalidade de inexigibilidade de licitação, enquadrada no inciso V do caput do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, Como também tendo em vista, a nota técnica referente à justificativa da inexigibilidade fica dispensada à realização do Chamamento Público para a locação do presente imóvel, conforme preceitua o art. 2º, III da IN nº 07/2023.

13.2 Quanto a singularidade para a presente inexigibilidade o imóvel objeto da locação possui área total construída de 220,01 m², distribuída em 01 sala, 05 quartos, 03 banheiros, 01 terraço e 01 copa/cozinha, apresentando configuração física compatível com as exigências técnicas e operacionais do SAFA, destacando-se:

- a) Distribuição interna que possibilita adequada setorização funcional, permitindo: utilização da sala como espaço de recepção e acolhimento inicial; uso dos quartos como salas de atendimento técnico individualizado, reuniões da equipe

PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

- multiprofissional, coordenação do serviço e arquivo técnico, assegurando privacidade e sigilo;
- b) Quantidade suficiente de ambientes, viabilizando o funcionamento simultâneo das atividades administrativas e técnicas do serviço, sem sobreposição de atendimentos;
 - c) Três banheiros, garantindo conforto e funcionalidade para equipe técnica, administrativa e público atendido;
 - d) Copa/cozinha como espaço de apoio às atividades cotidianas do serviço;
 - e) Terraço passível de utilização para reuniões ampliadas, atividades de convivência e ações socioeducativas, sem prejuízo à dinâmica do atendimento;
 - f) Ambiência com características residenciais, adequada à natureza do Serviço de Acolhimento em Família Acolhedora, favorecendo atendimento humanizado e evitando aspectos excessivamente institucionalizantes.

A dimensão e a configuração do imóvel evidenciam sua singularidade, uma vez que imóveis estritamente administrativos não atendem, de forma equivalente, às necessidades específicas do SAFA.

13.3 Quanto a singularidade da localização do imóvel: O imóvel está localizado na Rua Cândido Ferreira, nº 15, bairro de Piedade, área urbana consolidada do Município de Jaboatão dos Guararapes, apresentando singularidade locacional em razão de:

- a) Localização estratégica, com fácil acesso às principais vias de circulação urbana e ao transporte público, facilitando o deslocamento da equipe técnica e o acesso do público atendido;
- b) Inserção em bairro com ampla oferta de serviços públicos e privados, favorecendo a articulação com a rede socioassistencial, de saúde, educação e com o Sistema de Garantia de Direitos;
- c) Ambiente urbano que assegura maior descrição e preservação da identidade das crianças, adolescentes e famílias atendidas, aspecto essencial para a execução do SAFA;
- d) Compatibilidade da localização com o caráter não institucional do serviço, evitando exposição indevida e garantindo condições adequadas para atendimento sensível e especializado.

13.4 Dessa forma, a localização do imóvel constitui elemento essencial e determinante para a execução qualificada do serviço, não se tratando de mera conveniência administrativa.

13.5 Diante do exposto, conclui-se que o imóvel situado na Rua Cândido Ferreira, nº 15 – Piedade – Jaboatão dos Guararapes, com área construída de 220,01 m², apresenta singularidade técnica e locacional, sendo adequado e imprescindível para a instalação da SEDE do Serviço de Acolhimento em Família Acolhedora – SAFA, razão pela qual se justifica a complementação da instrução processual, em conformidade com a Instrução Normativa nº 07/2023.

14. DA PREFERÊNCIA

14.1 Se durante a vigência do contrato o **LOCADOR** pretender vender o imóvel dado em locação, fica assegurado, por instrumento contratual e na melhor forma de direito, a **LOCATÁRIA**, o direito de preferência para adquiri-lo nas mesmas condições oferecidas ao terceiro interessado, sendo esta preferência exercida dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da comunicação do **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**, através de carta registrada.

15. DO PAGAMENTO

15.1 O pagamento deverá ser pago ao **LOCADOR** em até 30 (trinta) dias do mês subsequente ao vencimento, mediante ordem bancária indicada pelo Locador.

16. DO INADIMPLEMENTO



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

16.1 O não cumprimento pelas partes de qualquer das obrigações contraídas em função deste instrumento, ensejará o cabimento de multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do aluguel mensal e juros de 1% (um por cento) ao mês (pró-rata), até o adimplemento da obrigação, que poderão ser cobrados judicial ou extrajudicialmente.

17. DO REAJUSTE DE PREÇOS E REVISÃO CONTRATUAL

17.1 Para manutenção do equilíbrio econômico financeiro da relação, o instrumento contratual poderá ser reajustado ou revisto, seja por índices oficiais ou reavaliação de preço de mercado, em conformidade com que dispõe as normas aplicáveis ao caso.

17.2 O reajuste terá como termo inicial da contagem da periodicidade mínima, a data do orçamento estimado, ficando estabelecido o índice IGPM para sua aferição, em observância a Lei nº 14.133/2021.

17.3 A revisão contratual, nos contratos de locação de imóvel, será analisada a cada 05 (cinco) anos de formalização do instrumento contratual, excetuando-se em casos excepcionais, desde que seja devidamente justificada a sua antecipação e autorização.

18. DO FORO

18.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Jaboatão dos Guararapes/PE para discussões de litígios decorrentes do objeto desta especificação, com renúncia de qualquer outro.

19. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1 Os casos omissos neste Instrumento serão resolvidos pelas normas contidas nos termos da Legislação pertinente.

Jaboatão dos Guararapes, data de assinatura digital.

THIAGO AUGUSTO DOS SANTOS

Analista de Suporte à Gestão

Termo de Referência – Matrícula: 09189217.1



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

HELDER MÁRCIO DE BARROS ALMEIDA

Coordenador de Proteção Especial de Alta Complexidade - Matrícula: 409118804