



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, DIREITOS HUMANOS, JUVENTUDE E
POLÍTICAS SOBRE DROGAS**

**TERMO DE REFERÊNCIA
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO 005/2024
LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

1 - OBJETO

Locação de Imóvel para instalação do Banco de Alimentos da Secretaria de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos, Juventude e Políticas Sobre Drogas, situado na Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar, 1716, Bairro do Torreão, Cidade do Recife – PE, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da lei 14.133/2021.

2 – FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 – DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

Segundo o relatório do Índice de Desperdício Alimentar de 2024 do Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (PNUMA), mais de um bilhão de refeições são desperdiçadas no mundo inteiro todos os dias, enquanto quase 800 milhões de pessoas passam fome. Esse índice é somado aos 13% dos alimentos perdidos no mundo durante o percurso da exploração agrícola até à mesa. No total, cerca de um terço de todos os alimentos vai para o lixo durante o processo de produção. Estes números de desperdício são ainda mais significativos quando comparados com as conclusões do relatório de que cerca de um terço da população mundial enfrenta insegurança alimentar e 783 milhões são afetados pela fome.

Ainda, segundo a ONU, o Brasil produz cerca de 20 milhões de toneladas de resíduos alimentares por ano ao mesmo tempo em que cerca de 27% de sua população apresenta algum grau de insegurança alimentar e nutricional.

Partindo desse contexto e com a perspectiva de mudar essa cenário de desperdício e insegurança alimentar, são ofertados serviços com vistas à realização do direito humano à alimentação adequada nos chamados Equipamentos Públicos de Segurança Alimentar e Nutricional, que compõe uma espécie de rede de proteção social e que viabiliza uma organização operacional das ações de Segurança Alimentar e Nutricional (SAN). Esses Equipamentos Públicos são definidos como espaços destinados, no todo ou em parte, à provisão de serviços públicos ao cidadão com vistas à garantia do direito humano à alimentação e da segurança alimentar e nutricional.

Nesse sentido, o conceito de equipamento público de segurança alimentar e nutricional abarca os bancos de alimentos como importantes estruturas de promoção do Abastecimento alimentar em diversos municípios do Brasil. Além disso, contribui para a discussão da sustentabilidade local por provocar um debate sobre o número expressivo de perdas alimentares oriundas do processo de transporte, armazenamento e distribuição da cadeia alimentar, já que se trata de um equipamento envolvido no combate às perdas e ao desperdício.



Os Bancos de Alimentos são uma iniciativa de abastecimento e SAN, que visa gêneros alimentícios que seriam desperdiçados ao longo da cadeia produtiva.

Os bancos de alimentos podem ser públicos – sob a gestão e responsabilidade dos entes subnacionais, isto é, estado, Distrito Federal e municípios – ou podem ser privados, sob a gestão de organizações da sociedade civil de interesse social, sem fins lucrativos. Atuam em articulação com o maior número possível de unidades de produção, distribuição, comercialização, armazenamento e processamento de gêneros alimentícios, visando ao recebimento de doações de alimentos que, por razões variadas, encontram-se fora dos padrões de comercialização, mas mantêm inalteradas suas propriedades nutricionais, não apresentando nenhuma restrição de caráter sanitário, não oferecendo, portanto, qualquer risco ao consumo humano.

No contexto de atuação dos bancos de alimentos, existem as ações educativas que protagonizam uma importante vertente de fortalecimento da autonomia, da sustentabilidade e da cidadania da rede de atores envolvidos com o trabalho da unidade, seja de parceiros doadores, seja de beneficiários. Os bancos de alimentos enquanto equipamentos de segurança alimentar e nutricional que contribuem para a garantia do direito humano à alimentação adequada têm papel fundamental na discussão e promoção de práticas alimentares com bases saudáveis. Os atuais conceitos de segurança alimentar e nutricional e de alimentação adequada e saudável contribuem para construção de ações baseadas nas práticas que propõem respeitar, proteger, promover e prover os direitos humanos à saúde e à alimentação.



O banco de alimentos faz o recebimento, seleção, processamento, e embalagem dos alimentos que são distribuídos gratuitamente às entidades que compõe a rede de proteção e promoção social. Para que todo esse processo e demais ações desenvolvidas no banco de alimentos ocorra de forma correta e respeitando as normativas vigentes de órgãos fiscalizadores e reguladores, é necessário infraestrutura adequada e compatível aos serviços ofertados.

Nesse sentido, é essencial que no momento do planejamento físico-funcional do banco de alimentos, os responsáveis consultem as normativas e os materiais orientadores sobre infraestrutura produzidos e disponibilizados pela Rede Brasileira de Bancos de Alimentos, pelo Guia de Boas Práticas para Banco de Alimentos (ANVISA, 2019) e Guia Operacional de Gestão para Bancos de Alimentos (Ministério da Cidadania, 2020). Ambos os materiais apresentam como proposta de estrutura convencional para um banco de alimentos o seguinte modelo:

ÁREA	ESTRUTURA FÍSICA
Setor de recepção	Área coberta, piso resistente e impermeável, de fácil higienização
Setor de seleção e triagem	Área coberta, piso resistente e impermeável, de fácil higienização, com ralo de escoamento de água. Lavatório suprido de produtos destinados à higienização das mãos. Bancadas de trabalho impermeáveis e de fácil higienização.
Setor de descarte	Lixeira tamponada em área externa



Setor de expedição	Área coberta, piso resistente e impermeável, de fácil higienização. É possível que seja a própria área de recepção, a depender de escalonamento de horários para entrada/saída de produtos.
Setor administrativo	Sala separada dos demais setores para manutenção de documentos e registros. Banheiro/vestiário com acesso feminino e masculino. Almoxarifado para armazenagem de saneantes e utensílios de higienização

Tabela 1: Estrutura física mínima para banco de alimentos convencionais, por área (retirado de Guia de Boas Práticas para Banco de Alimentos (ANVISA, 2019))

Portanto, a locação de um imóvel é necessária para que as todas as atividades desenvolvidas pelo banco de alimentos respeite as recomendações e orientações propostas pelos órgãos reguladores. Além disso, o banco de alimentos é um importantíssimo equipamento no combate a insegurança alimentar e nutricional ao mesmo tempo em que é um espaço para fortalecer autonomia e sustentabilidade, conforme previsto em lei municipal 19.163 de 18 de dezembro de 2023 e o decreto de regulamentação do programa 37.320 que dispõe sobre o referido programa.



2.2 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DO ÓRGÃO:

Esta contratação, consta no PCA através do DFD nº **2901.0080/2024**, pela Secretaria de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos, Juventude e Políticas Sobre Drogas.

2.3 – JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE:

A estratégia da contratação, dar-se-á pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da lei nº 14.133/2021: "Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha"

3 – VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1 – DO VALOR GLOBAL

O valor global estimado para locação, por um período de 48 (quarenta e oito) meses, do imóvel é de **R\$ 353.664,00 (trezentos e cinquenta e três mil seiscientos e sessenta e quatro reais)**. De acordo com laudo de avaliação nº **093/2024** apenso a este processo.

3.2 – JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO:

Nos termos do disposto no art. 23, §4º da lei 14.133/2021, bem como definido No Art. 1º do Decreto Municipal nº 35.711/2022 SEPLAGHTD/PCR, a estimativa de valor, dar-se-á através de laudo de avaliação, levando em conta, ampla pesquisa de mercado na cidade do Recife-PE. O referido laudo, encontra-se apenso a este processo, tendo o imóvel, sido avaliado no valor do aluguel de **R\$ 7.368,00 (Sete mil trezentos e sessenta e oito reais).**

3.3 – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento do preço a que alude esta Cláusula far-se-á em moeda corrente nacional, mensalmente, até 10 (dez) dias úteis, mediante depósito bancário.

Não sendo o aluguel pago no prazo acima estipulado, o LOCATÁRIO pagará o seu valor acrescido de juros legais de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, além de multa moratória de 2% (dois por cento) ao mês, sendo esta até o limite de 20% (vinte por cento) do principal e, em sendo o atraso superior a 30 (trinta) dias, ficará, também, sujeito à correção monetária do débito.

LOCADORES farão jus ao reajuste anual do valor do contrato, tendo por base a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, fornecido pelo IBGE, nos termos dos arts. 2º, II, e 3º, do Decreto Municipal nº 32.425/2019, observando-se, ainda, o art. 3º, III, do Decreto Municipal nº 32.424/2019.

O reajuste deverá ser pleiteado, sob pena de perda, até a data da prorrogação contratual subsequente ao nascimento do direito ao reajuste.

4 – DA HABILITAÇÃO

4.1 – DAS DOCUMENTAÇÕES

Para fins de Habilitação, nos termos do art. 72, V da lei 14.133/2021, serão exigidos os seguintes documentos.

- Registro do imóvel
- Comprovante de Matrícula junto a concessionária de fornecimento de água
- Comprovante de conta contrato junto a concessionária de fornecimento de energia
- Comprovante de conta Matrícula de IPTU
- Comprovante do domicílio bancário
- Carta de concordância com o valor do Aluguel
- Documentos pessoais proprietário
- Comprovante de residência - proprietário

5 – DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

5.1 - As disposições contidas no presente termo de referência terão valor de contrato, constituindo direitos e obrigações tanto para o contratado quanto para o contratante.

5.2 – Por ocasião da contratação, será verificada a regularidade do cadastramento e da habilitação parcial do contratante, sendo o resultado destes procedimentos, juntado ao respectivo processo.

6 – DA VIGÊNCIA

O presente contrato terá vigência de **48 (quarenta e oito) meses**, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente.

7 – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Constituem obrigações do LOCATÁRIO, além das constantes na Lei nº 14.133/2021 a:

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;

Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;

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

Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

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

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

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

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

Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), IPTU, TPEI (Bombeiros), água e esgoto;

8 – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Constituem obrigações dos LOCADORES, além das constantes na Lei nº 14.133/2021, a:

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios



provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9 – DA FISCALIZAÇÃO E DA GESTÃO DO CONTRATO

Compete à Secretaria de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos, Juventude e Políticas sobre Drogas, a designação, mediante termo específico, do(a) servidor(a) responsável para exercer a fiscalização e acompanhamento deste Contrato, competindo-lhe, na lei nº 14.133/2021, informar à Administração sobre eventuais vícios ou irregularidades, propor as soluções e as sanções que entender cabíveis para regularidades das faltas e defeitos observados, conforme o disposto neste Contrato, admitida participação de terceiros, para assisti-lo e subsidiá-lo de informações pertinentes a essa atribuição.

O(A) servidor(a) designado(a) será responsabilizado por quaisquer atos omissivos ou comissivos praticados no desempenho de suas funções em desacordo com a Lei nº 14.133/2021 ou aos termos e Cláusulas do presente Contrato, sujeitando-se às sanções previstas na referida Lei e nos regulamentos próprios, sem prejuízo das



responsabilidades administrativa, civil e criminal que por culpa ou dolo tenha dado causa.

O(A) servidor(a) designado(a) deverá tomar ciência de sua incumbência de fiscalização e acompanhamento contratual mediante termo específico, no qual informará sua anuência com sua responsabilização administrativa, civil e criminal no caso das infrações mencionadas no parágrafo anterior.

10 – DA MODIFICAÇÃO NO IMÓVEL

O LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel modificação ou obra, sem prévio e expresso consentimento, por escrito, dos LOCADORES. Na hipótese do consentimento prévio e expresso dos LOCADORES, a que se refere esta cláusula, a incorporação das benfeitorias ao imóvel, ora locado, depende também do consentimento prévio e expresso do LOCATÁRIO.

Por acordo entre as partes, poderá haver compensação entre o valor do aluguel e o valor da benfeitoria realizada.

11 – DAS PROIBIÇÕES

Ao LOCATÁRIO, é vedado ceder ou transferir o imóvel, objeto do presente contrato, ainda que gratuitamente, sem o consentimento expresso e por escrito dos LOCADORES, assim como sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, ou dar em comodato o imóvel da presente locação.

Excetua-se do disposto nesta Cláusula a cessão do imóvel, objeto deste Contrato, no âmbito da Administração Direta.

12 – DA RESCISÃO

A inexecução total ou parcial deste contrato dará ensejo à sua rescisão, assegurada a prévia defesa e observadas as disposições nele inseridas e da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da aplicação das penalidades legais, e, ainda, na hipótese de:

- 1) Desapropriação do imóvel, por necessidade ou utilidade pública;
- 2) Ocorrência de qualquer sinistro, inclusive incêndio, que torne o imóvel inabitável, no todo ou em parte;
- 3) Impedimento de inspeções no imóvel, objeto deste contrato, na conformidade da Cláusula Décima Quarta;
- 4) Disputa judicial da posse do imóvel por terceiros, na forma da legislação em vigor.



A rescisão a que se refere esta Cláusula poderá ser amigável ou judicial, neste último caso, observadas a legislação processual pertinente.

Recife, 07 de agosto de 2024

APROVO o termo de Referência

Natalia Outtes Alves Quirino

Gestora da Unidade de Segurança Alimentar e Nutricional

Matrícula nº 118.778-3

