



TERMO DE REFERÊNCIA

Solicitantes: Prefeitura Municipal de Passira – Secretaria Municipal de Assistência Social

1. **Descrição do Objeto:** A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano residencial, situado na Avenida Teotônio Vilela, nº 61, Alto da Esperança, com estrutura física compatível para abrigar a segunda unidade da Cozinha Comunitária do Programa Bom Prato-PE, visando a produção e distribuição diária de refeições gratuitas a famílias em situação de vulnerabilidade social.

O imóvel deverá possuir, no mínimo, a seguinte estrutura: 03 (três) quartos, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sala de jantar, 01 (um) terraço, 01(uma) área de serviço, 02 (dois) banheiros, espaço de cozinha com condições de uso, boa ventilação, iluminação natural, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento.

A contratação visa atender à crescente demanda por segurança alimentar no município, garantindo a ampliação da oferta de refeições gratuitas e a descentralização dos serviços de assistência alimentar, com foco em regiões de maior vulnerabilidade.

- 1.1 A ser pago o valor mensal de **R\$ 1.000,00 (um mil reais)**

- 1.2 Descrição da Solução:

Qual a motivação da contratação?

O laudo técnico de avaliação anexo a este termo de referência, justifica a opção de aluguel ao invés de compra de um imóvel, visto que além de ser temporário a necessidade, não se tem recursos disponíveis para construção de um imóvel e pela inexistência de imóveis públicos disponíveis sendo a locação única solução imediata e possível.

- 1.3 Da natureza e Garantia

Natureza: Locação de Imóvel

Haverá Garantia?

() Sim

(x) Não

2. FORMA DE CONTRATAÇÃO

Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, V da Lei Federal n. 14133/21.

- 2.1 Critério de Julgamento: Não se aplica

- 2.2 Orçamento estimado é sigiloso? Não.

- 2.3 Há itens com preferência pra Micro Empresas e Empresas de Pequeno Porte? Não.



3. DOS PARÂMETROS DA LICITAÇÃO/DISPENSA

3.1. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

(x) Não se aplica

3.2. Há itens com preferência para Micro Empresas de Pequeno Porte?

(x) Não

3.3. Será admitida a subcontratação?

(x) Não

() Sim

3.4. Será exigida habilitação técnica?

(x) Não

3.5 Há critérios de Sustentabilidade?

(x) Não

3.6 Há previsão de vistoria?

(x) Sim

() Não

Se sim: A locatária fará vistoria no imóvel, antes da entrega das chaves, fazendo constar no termo de vistoria os eventuais defeitos existentes

3.7. Como será executado?

(x) A locação terá início imediato a partir da assinatura do contrato.

4. PRAZO, FORMA DE PAGAMENTO E GARANTIA DO CONTRATO

4.1 Prazo de entrega/execução

Prazo de vigência da locação será de 12 meses, a contar da data da assinatura do presente instrumento contratual; podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

Data de Início: agosto de 2025

Data do Término: agosto de 2026.

4.2. Haverá possibilidade de prorrogação?

Sim, as hipóteses do art. 3º da Lei 8245/91.



4.3. Forma de pagamento

Meio: Ordem Bancária

Onde? Conta corrente informada;

Prova da Regularidade Fiscal:

1 – Por consulta ao SICAF ou Cadastramento Unificado de Licitante; ou

2 – Pela apresentação dos documentos constantes no art. 68 da Lei 14133/21, quando não for possível consultar aos sistemas oficiais.

5. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

5.1 Do Locador:

Obriga-se ao Locador:

- a. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- b. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização do laudo técnico de avaliação de imóveis;
- f. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- g. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- i. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente
- j. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, quando couber, como:
 - 1- Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel:
 - 2- Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - 3- Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;



4- Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

5- Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

k. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º do Decreto - Lei nº 195/67;

l. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as certidões relativa à regularidade fiscal e trabalhista, conforme o caso, tais como:

1- Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

2- Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

3- Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

4- Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

5- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.

l. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

m. Na existência de procurador, o Locador deverá prontamente informar a Locatária, no ato da habilitação do contrato e/ou renovação, apresentando todos os documentos que comprove a representação legal.

n. Qualquer alteração que altere a relação contratual, a locatária deverá ser notificada, para que se pronuncie previamente por escrito ao locador.

5.2 Da Locatária:

Obriga-se a Administração/Locatária:

a. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;



- b. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- c. Comunicar a LOCADOR(A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- r. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do(a) LOCADOR(A), sendo assegurado à LOCATÁRIA 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:
- g. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h. Entregar imediatamente a LOCADOR(A) os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo;
- i. Pagar as despesas de telefone, IPTU, de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- j. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADOR(A) 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;
- k. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

6. DO CONTRATO

6.1 INSTRUMENTO CONTRATUAL

- (☒) Somente por assinatura de contrato
- (☐) Autorização de Fornecimento + Contrato de garantia e assistência técnica
- (☐) Autorização de Fornecimento
- (☐) Outro. _____

6.2 VIGÊNCIA

- (x) O prazo de vigência da contratação é até agosto de 2026, contados do(a) assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.



6.3 GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

Prefeitura Municipal de Passira

Secretaria Municipal de Agricultura

GESTOR DO CONTRATO: Maria Gorete da Conceição, CPF: 054.746.424-07

FISCAL DO CONTRATO: Alba Cristina Ferreira Padilha, CPF nº025.284.454-82

7.3.1 O responsável pela gestão do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como os envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhá-los à autoridade competente para providências cabíveis.

7. DIA DO VENCIMENTO

O dia do pagamento é sempre ao completar o mês após o início da locação, devendo o pagamento ocorrer até o dia 10 do mês subsequente.

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 Há recursos orçamentários para cobertura da despesa objeto da contratação, conforme segue: dotações orçamentárias:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA LOCAÇÃO COZINHA COMUNITÁRIA – PASSIRA EXERCÍCIO DE 2025

Unidade Orçamentária: 02.14 - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Projeto Atividade: 0824404872.093 - MANUTENÇÃO DA COZINHA COMUNITÁRIA

Elemento de Despesa: 33903600 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

9. DO VALOR TOTAL DE TODO PERÍODO CONTRATADO

O valor total será de **R\$ 1.000,00 (um mil reais) mensal** e de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais), no período de 12 meses.**

10. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.

Passira, 07 de julho de 2025

Maria Gorete da Conceição
Secretária Municipal de Assistência Social