

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Este Termo de Referência foi elaborado com base no Documento de Formalização da Demanda – DFD, nos termos do **art. 18, inciso I, da Lei nº 14.133/2021**, bem como com fundamento no **art. 74, inciso V**, que trata da necessidade de estudo técnico preliminar. Tem por objeto a **Locação de 01 (um) imóvel, localizado na Travessa da Igreja, nº 167, Centro, Ribeirão/PE, destinado ao funcionamento da Secretaria Especial de Políticas Públicas Para Mulheres**, unidade integrante da Secretaria Especial de Políticas Públicas para Mulheres.

2. DA JUSTIFICATIVA

A presente contratação tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel, localizado na Travessa da Igreja, nº 167, Centro, no município de Ribeirão/PE, destinado ao funcionamento da Secretaria Especial de Políticas Públicas para Mulheres.

A necessidade da contratação decorre da inexistência de imóvel próprio pertencente ao Município que atenda, de forma satisfatória, às especificações necessárias ao pleno funcionamento da referida Secretaria, sobretudo no que tange à localização estratégica, acessibilidade, segurança, dimensionamento dos espaços e adequação às atividades administrativas e de atendimento ao público.

A escolha do imóvel em questão fundamenta-se em critérios técnicos previamente definidos, notadamente sua localização em área central, o que favorece o acesso da população usuária dos serviços, bem como sua adequação estrutural para instalação imediata dos setores administrativos, sem a necessidade de investimentos significativos em adaptações, o que demonstra economicidade e eficiência para a Administração Pública.

No que se refere ao enquadramento legal, a contratação encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. No caso em tela, restam evidenciadas as particularidades do imóvel que o tornam singularmente apto ao atendimento das necessidades da Administração, inviabilizando a competição.

Ademais, a Administração deverá instruir o processo com a devida avaliação prévia do valor de mercado do imóvel, conforme determina o art. 23 da Lei nº 14.133/2021, de modo a comprovar a compatibilidade do preço com os valores praticados, assegurando a vantagem da contratação.

Ressalte-se, ainda, que a presente contratação observa os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos no art. 5º da Lei nº

14.133/2021, garantindo que a escolha do imóvel atende ao interesse público de forma justificada e transparente.

Diante do exposto, resta devidamente caracterizada a hipótese de inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel em questão, uma vez que suas características específicas de localização e estrutura o qualificam como a solução mais adequada para o atendimento das necessidades da Secretaria Especial de Políticas Públicas para Mulheres, assegurando a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população.

3. DO VALOR DA LOCAÇÃO

3.1 - O custo mensal será de **R\$ 1.500,00 (Mil e quinhentos reais)**, perfazendo o valor total de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)** por um período de 12 (doze) meses, conforme Proposta de Preço do Locador, tendo como base o Laudo de Avaliação emitido pela Engenheira Civil da Secretaria Municipal de Infraestrutura do município, Tayanne Maria Rufino da Silva - CREA 1816833061/PE.

4. DA FONTE DE RECURSOS

4.1 - A despesa desta contratação será custeada pela seguinte dotação orçamentária:

20.12 – SECRETARIA ESPECIAL DE POLITICAS PUBLICAS PARA MULHERES

14.422.405.2.75 – Manutenção das ações vinculadas a Secretaria da Mulher e seus Departamentos

3.3.90.00.00 – Aplicações Diretas

5. DAS OBRIGAÇÕES

I - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Referência;

II - 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;

III - 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;

IV - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

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

VI - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, 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;

VII - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

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

IX - 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 à LOCATÁRIA;

X - Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, caso exista;

XI - A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação;

XII - Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

XIII - 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;

XIV - Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, caso exista;

IX – Arcar com os gastos rotineiros de manutenção e adequação do edifício, como:

- a) Pintura, Hidráulica e Elétrica;
- b) Habitabilidade do edifício;
- c) Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, etc;
- d) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

5.2 - São deveres do LOCADOR:

I - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

II - Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

III - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

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

V - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VI - Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

VII - Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

VIII - Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

IX - Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

X - Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

XI - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

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

6. DOS DEMAIS REQUISITOS

6.1 - Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

6.2 - O locador autoriza o locatário a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - De acordo com a secretaria municipal de infraestrutura foi realizado previamente um Laudo de avaliação que ficou avaliado entre **R\$ 1.400,00 e R\$ 1.600,00 mensais**, sendo considerado adequado o valor médio de **R\$ 1.500,00 (Mil e quinhentos reais)** por mês para a locação pretendida, conforme documentos anexados aos autos.

8. DO PRAZO E DA PRORROGAÇÃO

8.1 O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, contados da assinatura do presente contrato, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

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

8.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, 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.

9. DO REAJUSTE

9.1 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.2 O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

9.3 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

10. DA FORMA DE PAGAMENTO

10.1 - O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis.

10.2 - Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

10.3 - O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

10.4 - Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

10.5 - O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

10.6 - Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

10.7 - A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

11. DAS BEINFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1 - As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

11.2 - A LOCATÁRIA fica a partir da assinatura do Contrato, autorizada a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

11.3 - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

12. DAS PENALIDADES

12.1 - A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) Multa:

b.1) Moratória de 0,5 % (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso até o limite de 30% (trinta por cento), injustificado, sobre o valor mensal da locação, o qual será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei 14.133/21;

b.2) Compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município do Ribeirão, pelo prazo de até dois anos.

d) Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADOR ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados.

12.2 - A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

13. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

13.1 - O Contrato deverá ser formalizado com fundamento nos arts. 74, inciso V e 95, da Lei nº 14.133/2021, o qual autoriza a Inexigibilidade de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

Ribeirão/PE, 01 de abril de 2026.

ANEXOS

ANEXO I – LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO LOCADOR

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMOVÉL

ANEXO IV – PROPOSTA DE PREÇO