



Prefeitura Municipal de Mossoró
Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania
Gerencia Executiva de Orçamentos e Finanças

TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

(Art. 99, inciso I, da Lei Complementar Municipal nº 190/2023 e art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021)

Trata-se da locação de imóvel situado na **Rua Dona Delourdes Montes, nº 6, Conjunto Inocoop, Bairro Alto de São Manoel, CEP 59631-160, Mossoró/RN**, destinado ao funcionamento da **Casa de Passagem Olga Pereira**, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Assistência Social, Cidadania e Juventude – SEMASC.

O imóvel deverá possuir dimensões, estrutura física, localização e condições de habitabilidade compatíveis com a execução dos serviços de **Proteção Social Especial de Alta Complexidade do Sistema Único de Assistência Social - SUAS**, especialmente aqueles relacionados ao acolhimento institucional, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

I. JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA NECESSIDADE

1.1 A presente contratação decorre da necessidade de garantir espaço físico adequado para o funcionamento da **Casa de Passagem Olga Pereira**, unidade responsável pela oferta de serviço de acolhimento institucional, vinculada à Secretaria Municipal de Assistência Social, Cidadania e Juventude – SEMASC.

1.2 A Casa de Passagem Olga Pereira integra a rede de proteção social do Município e desempenha papel relevante no atendimento de pessoas que necessitam de acolhimento institucional, proporcionando proteção, segurança, atendimento individualizado e condições adequadas de permanência durante o período em que houver necessidade de acolhimento.

1.3 O serviço de acolhimento institucional demanda imóvel com estrutura física adequada para garantir condições de moradia, convivência, segurança, privacidade, higiene, alimentação, atendimento técnico e desenvolvimento das atividades necessárias ao acompanhamento dos usuários acolhidos.

1.4 A inexistência de imóvel público disponível que reúna, simultaneamente, localização adequada, estrutura física compatível, acessibilidade, segurança, condições de habitabilidade e características necessárias ao funcionamento da Casa de Passagem Olga Pereira torna necessária a locação de imóvel pertencente à iniciativa privada, observadas as exigências previstas no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

1.5 O imóvel situado na **Rua Dona Delourdes Montes, nº 6, Conjunto Inocoop, Bairro Alto de São Manoel, Mossoró/RN**, apresenta localização compatível com as necessidades da Administração, estando inserido em área dotada de infraestrutura urbana e próxima a serviços essenciais, inclusive equipamentos de saúde, educação, comércio e outros serviços de interesse dos usuários e da equipe responsável pela execução do serviço. A proximidade territorial com equipamentos da rede de saúde, incluindo unidade básica de saúde localizada na própria Rua Dona Delourdes Montes e unidade de pronto atendimento situada na região, constitui fator relevante para a execução do serviço de acolhimento institucional.

1.6 A contratação está alinhada aos princípios do SUAS, especialmente à proteção social, à garantia de direitos, à dignidade da pessoa humana, à segurança de acolhida, à convivência familiar e comunitária e à proteção de indivíduos e famílias em situação de vulnerabilidade ou risco social.

1.7 A disponibilização de imóvel adequado proporcionará melhores condições para a realização do acolhimento, atendimento individualizado, acompanhamento técnico, atividades coletivas, alimentação, repouso, higiene, convivência e demais ações necessárias à execução do serviço.

1.8 A ausência de imóvel compatível comprometeria a continuidade e a qualidade do serviço de acolhimento institucional, podendo ocasionar prejuízos aos usuários atendidos e à execução das políticas públicas de assistência social.

1.9 A contratação atende aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, eficiência administrativa, continuidade do serviço

público e proteção social às pessoas em situação de vulnerabilidade e risco social.

1.10 O resultado esperado consiste na disponibilização contínua de imóvel adequado para assegurar o funcionamento da **Casa de Passagem Olga Pereira**, garantindo condições apropriadas de segurança, habitabilidade, acolhimento e execução dos serviços socioassistenciais.

II. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

(Art. 99, inciso II, da LCM nº 190/2023 e arts. 72 e 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021)

2.1 Tipo de contratação

Contratação direta.

2.2 Fundamentação legal

A contratação será realizada por **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando que as características de localização e das instalações do imóvel tornam necessária sua escolha.

2.3 Modalidade

Inexigibilidade de Licitação.

2.4 Justificativa da inexigibilidade

A inviabilidade de competição decorre da necessidade de utilização de imóvel específico que atenda às necessidades da Administração quanto à localização, estrutura física, condições de acessibilidade, segurança, funcionalidade, habitabilidade e capacidade necessárias ao funcionamento da **Casa de Passagem Olga Pereira**.

Nos termos do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, a contratação será instruída com:

- a) avaliação prévia do imóvel;
- b) certificação da inexistência de imóvel público disponível;
- c) justificativa da singularidade do imóvel e demonstração da vantajosidade da contratação.

O art. 51 da mesma Lei estabelece que a locação de imóveis deve ser precedida de avaliação do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos

necessários, ressalvada a hipótese do art. 74, inciso V.

2.5 Procedimento

A contratação será instruída com o Documento de Formalização da Demanda – DFD, Estudo Técnico Preliminar – ETP, Laudo de Avaliação do Imóvel, Declaração de Inexistência de Imóvel Público Disponível e demais documentos exigidos pela legislação.

2.6 Critério de julgamento

Será considerada a proposta mais vantajosa para a Administração, observando-se a adequação do imóvel às necessidades institucionais e a compatibilidade do valor da locação com o mercado imobiliário local.

2.7 Critério de adjudicação

Item único.

2.8 Participação de consórcios

Não será admitida.

2.9 Subcontratação

Não será permitida.

2.10 Sistema de Registro de Preços

Não se aplica.

2.11 Tratamento favorecido para ME/EPP

Não se aplica, em razão da natureza da contratação.

III. DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

3.1 A escolha do locador será fundamentada na comprovação da titularidade ou legítima posse do imóvel, bem como na verificação de que o bem atende às necessidades da Administração quanto à localização, estrutura física, acessibilidade, segurança, habitabilidade e funcionalidade necessárias ao funcionamento da Casa de Passagem Olga Pereira.

3.2 Será analisada a compatibilidade do valor mensal da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local,

mediante avaliação prévia do imóvel e demais elementos constantes da instrução processual. Para fins da presente contratação, o valor mensal da locação será de **R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais)**, observados os elementos de avaliação do imóvel, suas características, localização, condições de conservação, adequações necessárias e demais fatores considerados na formação do valor de mercado.

3.3 A seleção observará os critérios estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar e no Documento de Formalização da Demanda, especialmente quanto à localização, condições estruturais, segurança, acessibilidade, habitabilidade e adequação às atividades desenvolvidas pela Casa de Passagem Olga Pereira.

3.4 Também será verificada a regularidade jurídica e fiscal do locador, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, observando-se o princípio da razoabilidade na documentação exigida.

3.5 A decisão administrativa deverá demonstrar que a contratação atende ao interesse público, aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e continuidade dos serviços públicos, evidenciando a vantagem da escolha do imóvel para funcionamento da Casa de Passagem Olga Pereira.

IV. DA JUSTIFICATIVA DA VANTAJOSIDADE

4.1 A contratação direta por inexigibilidade revela-se vantajosa para a Administração, considerando que o imóvel apresenta características de localização e estrutura compatíveis com as necessidades de funcionamento da **Casa de Passagem Olga Pereira**, permitindo a adequada prestação dos serviços de acolhimento institucional.

4.2 Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a locação de imóvel poderá ocorrer por inexigibilidade de licitação quando suas características de instalações e localização tornarem necessária sua escolha, desde que demonstrada a inviabilidade de competição e atendidos os requisitos previstos no § 5º do referido artigo.

4.3 A vantagem da contratação está demonstrada pelos seguintes aspectos:

- a) manutenção da continuidade dos serviços públicos de acolhimento institucional;
- b) localização compatível com as necessidades da unidade;

c) inexistência de imóvel público disponível com características equivalentes;

d) adequação da estrutura física às necessidades do serviço;

e) compatibilidade do valor mensal de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) com os valores praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliação prévia do imóvel e demais elementos que integram a instrução processual;

4.4 A contratação evita despesas significativamente superiores que poderiam decorrer da aquisição, construção ou adaptação de imóvel próprio, permitindo maior eficiência na aplicação dos recursos públicos.

4.5 Dessa forma, resta evidenciado que a contratação atende aos princípios da eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e supremacia do interesse público, mostrando-se a solução mais adequada para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, Cidadania e Juventude.

4.6 O valor mensal de **R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais)** mostra-se compatível com as características e condições do imóvel objeto da contratação, devendo sua adequação ser aferida mediante a avaliação prévia realizada pela Administração e pelos demais elementos de pesquisa de mercado constantes do processo.

4.7 Para a formação do valor de referência foram consideradas, entre outras características relevantes, a localização do imóvel, sua inserção na área do Alto de São Manoel, a adequação de sua estrutura às necessidades da Casa de Passagem Olga Pereira, as condições de habitabilidade e funcionamento, bem como a necessidade de utilização contínua do imóvel para a prestação do serviço de acolhimento institucional.

4.8 A localização do imóvel constitui elemento relevante na composição do valor, considerando sua inserção em área urbana consolidada e a proximidade de serviços essenciais, inclusive equipamentos de saúde e educação, além de estabelecimentos comerciais e outros serviços necessários ao atendimento das demandas cotidianas dos usuários acolhidos e da unidade.

4.9 A localização também favorece o acesso dos usuários e da equipe aos equipamentos integrantes ou relacionados à rede de proteção social, especialmente serviços de saúde, educação e demais políticas públicas, constituindo característica relevante para a finalidade específica da locação.

4.10 O valor mensal de **R\$ 3.600,00** corresponde, portanto, ao valor

definido para a presente contratação, condicionado à demonstração de sua compatibilidade com o mercado por meio da avaliação prévia do imóvel e dos demais elementos de instrução processual, nos termos da legislação aplicável.

4.11 A fixação do valor não afasta a necessidade de manutenção da compatibilidade do preço com o mercado durante a execução contratual, especialmente por ocasião de eventual reajuste ou prorrogação, quando deverão ser observadas as condições previstas neste Termo de Referência e no contrato.

V. DOS REQUISITOS DO FORNECEDOR

(Art. 99, inciso III, da LCM nº 190/2023)

5.1 O locador deverá comprovar a propriedade ou a legítima posse do imóvel mediante apresentação da matrícula atualizada do Registro de Imóveis ou documento equivalente que demonstre a disponibilidade do bem para locação.

5.2 Deverá apresentar documento oficial de identificação e CPF, quando pessoa física, ou contrato social e documentos de representação legal, quando pessoa jurídica.

5.3 O locador deverá comprovar sua regularidade fiscal e trabalhista mediante apresentação dos seguintes documentos:

- a) Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- b) Certidão de Regularidade Fiscal Estadual;
- c) Certidão de Regularidade Fiscal Municipal;
- d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT;
- e) Certificado de Regularidade do FGTS, quando aplicável.

5.4 Também deverá apresentar declaração de inexistência de impedimento para contratar com a Administração Pública.

5.5 Não será exigida comprovação de capacidade técnica, considerando que o objeto consiste exclusivamente na locação de imóvel.

5.6 O imóvel deverá atender às especificações constantes neste Termo de Referência, especialmente quanto à localização, acessibilidade, segurança, conservação, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, bem como possuir condições adequadas de funcionamento para as

atividades da Casa de Passagem Olga Pereira.

5.7 A Administração realizará vistoria técnica previamente à contratação para verificar a conformidade do imóvel com as necessidades institucionais.

5.7.1 A Administração também poderá realizar novas vistorias durante a execução contratual para verificar o cumprimento das obrigações atribuídas ao LOCADOR, especialmente quanto às adequações, adaptações, reparos, acessibilidade, conservação e condições de funcionamento do imóvel.

VI. DA FORMALIZAÇÃO E VIGÊNCIA

(Art. 99, inciso IV, da LCM nº 190/2023 e art. 95 da Lei nº 14.133/2021)

6.1 A contratação será formalizada mediante contrato administrativo de locação, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e da legislação aplicável.

6.2 A assinatura do contrato ficará condicionada:

- a) à aprovação do imóvel em vistoria técnica;
- b) à apresentação da documentação exigida;
- c) à comprovação da regularidade do locador;
- d) à emissão do parecer jurídico favorável.

6.3 O contrato terá vigência inicial de **36 (trinta e seis) meses**, contados da data de sua assinatura.

6.3.1 A vigência contratual terá início na data de assinatura do contrato, não ficando condicionada à conclusão das adequações, adaptações ou reparos atribuídos ao LOCADOR, os quais deverão ser executados no prazo e nas condições estabelecidos neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

6.3-A. DA JUSTIFICATIVA PARA A VIGÊNCIA SUPERIOR A DOZE MESES

6.3-A.1 A fixação da vigência inicial em **36 (trinta e seis) meses**, superior ao prazo de 12 (doze) meses, justifica-se pelas características específicas do objeto e pela necessidade de assegurar a continuidade e a estabilidade do funcionamento da **Casa de Passagem Olga Pereira**, unidade integrante da rede de Proteção Social Especial de Alta Complexidade do Município de Mossoró/RN.

6.3-A.2 A escolha do prazo de 36 (trinta e seis) meses considera, inicialmente, o **histórico satisfatório de utilização do imóvel pela Administração Municipal**, uma vez que o mesmo imóvel já foi utilizado anteriormente para o funcionamento da unidade, sem que tenham sido identificados, no âmbito da instrução processual, elementos que indiquem inadequação do imóvel para a finalidade pública pretendida. A manutenção da unidade no mesmo endereço proporciona continuidade operacional e reduz os riscos e transtornos decorrentes de eventual mudança de imóvel.

6.3-A.3 A permanência no imóvel também se mostra adequada em razão de sua **localização estratégica no bairro Alto de São Manoel**, em área dotada de infraestrutura urbana e com acesso a serviços essenciais de interesse dos usuários acolhidos e da equipe responsável pela execução do serviço.

6.3-A.4 A localização do imóvel apresenta especial relevância para a finalidade de acolhimento institucional, considerando a proximidade de equipamentos e serviços públicos e privados essenciais. Na área imediata do endereço encontra-se unidade básica de saúde localizada na própria Rua Dona Delourdes Montes, além da proximidade com a **UPA do Alto de São Manoel**, bem como equipamentos educacionais e estabelecimentos comerciais e de serviços, circunstâncias que favorecem o acesso dos usuários acolhidos a serviços de saúde, educação, alimentação, medicamentos e demais necessidades cotidianas.

6.3-A.5 A localização também favorece a articulação da unidade com a rede de serviços e equipamentos públicos e comunitários existentes no território, aspecto particularmente relevante para a execução dos serviços socioassistenciais de acolhimento institucional, que demandam acesso regular dos usuários a serviços de saúde, educação, convivência comunitária, documentação, alimentação, transporte e demais políticas públicas.

6.3-A.6 A adoção do prazo de 36 (trinta e seis) meses contribui para a **continuidade e estabilidade do serviço público**, reduzindo a necessidade de realização de novo procedimento de contratação em curto intervalo de tempo, bem como os custos administrativos, operacionais e de transição decorrentes de eventual mudança de imóvel.

6.3-A.7 A manutenção da Casa de Passagem no mesmo imóvel também evita a necessidade de transferência dos usuários acolhidos, adaptação a novo território, reorganização da rotina institucional, alteração dos fluxos de atendimento e readequação das atividades desenvolvidas pela equipe técnica e pelos demais profissionais da unidade, preservando-se, assim, a continuidade e a regularidade do atendimento socioassistencial.

6.3-A.8 O prazo de 36 (trinta e seis) meses também se mostra adequado para conferir maior previsibilidade à Administração e ao serviço prestado, especialmente porque o objeto consiste na disponibilização contínua de imóvel destinado ao funcionamento de equipamento público de acolhimento institucional, cuja interrupção ou mudança frequente de endereço pode produzir impactos sobre a organização do serviço e sobre os usuários atendidos.

6.3-A.9 A escolha do prazo contratual não afasta o dever da Administração de verificar, durante a execução e por ocasião de eventual prorrogação, a permanência do interesse público, a adequação do imóvel, a compatibilidade do valor locatício com o mercado, as condições de conservação e as demais condições que fundamentaram a contratação, bem como a disponibilidade orçamentária correspondente.

6.3-A.10 Dessa forma, considerando o histórico satisfatório de utilização do imóvel, sua localização estratégica, a proximidade de serviços essenciais, a adequação do espaço às necessidades da Casa de Passagem Olga Pereira, a necessidade de continuidade do serviço de acolhimento institucional e a conveniência de evitar mudanças frequentes de instalação, **justifica-se a adoção da vigência inicial de 36 (trinta e seis) meses**, por se mostrar compatível com a natureza continuada do objeto e com o interesse público envolvido.

6.4 A vigência inicial de 36 (trinta e seis) meses poderá ser prorrogada, quando cabível, desde que demonstrada a permanência do interesse público, a adequação do imóvel às necessidades da Administração, a vantajosidade da manutenção da contratação, a compatibilidade do valor da locação com o mercado imobiliário, a disponibilidade orçamentária para o período correspondente e a manutenção dos pressupostos que fundamentaram a contratação direta por inexigibilidade.

6.5 A prorrogação dependerá de:

- a) manifestação de interesse das partes;
- b) manutenção das condições que justificaram a contratação;
- c) permanência da compatibilidade do valor com o mercado;
- d) disponibilidade orçamentária;
- e) manutenção das condições de conservação e funcionalidade do imóvel.

6.6 O contrato conterá todas as cláusulas essenciais previstas na Lei nº 14.133/2021, incluindo:

- a) objeto;

- b) valor;
- c) prazo de vigência;
- d) forma de pagamento;
- e) obrigações das partes;
- f) hipóteses de alteração e extinção;
- g) penalidades;
- h) fiscalização contratual.

6.7 Antes da assinatura do contrato e de cada prorrogação, a Administração verificará a regularidade do locador e a permanência dos requisitos que fundamentaram a inexigibilidade da contratação, especialmente aqueles previstos no art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

VII. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

(Art. 99, inciso V, da Lei Complementar Municipal nº 190/2023 e art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021)

7.1 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por gestor e fiscal de contrato, bem como por seus respectivos substitutos, formalmente designados pela autoridade competente, em conformidade com o art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.2 Os responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato serão designados por portaria da Secretaria Municipal de Assistência Social, Cidadania e Juventude, devendo constar no processo administrativo antes da assinatura do contrato, os quais são:

Gestora: Damiana Bezerra de Medeiros, Matrícula nº 5109141.

Gestora Substituta: Cláudia Maria Marques, Matrícula nº 5068177.

Fiscal: Priscilla Karla Roseno Martins, Matrícula nº 50771712.

Fiscal Substituta: Luciana de Paula Ramos, Matrícula nº 5109386.

7.3 Compete ao gestor acompanhar a execução contratual de forma geral, promovendo as providências necessárias ao adequado cumprimento das obrigações assumidas pelas partes.

7.4 Compete ao fiscal acompanhar diretamente as condições de utilização, conservação, funcionamento e adequação do imóvel, registrando as ocorrências verificadas e comunicando ao gestor as situações que demandem providências.

7.5 Toda comunicação entre a Administração e o locador deverá ocorrer preferencialmente por escrito, mediante ofício, memorando eletrônico, e-mail institucional ou outro meio oficialmente admitido, garantindo a rastreabilidade das informações.

7.6 Durante o prazo de 90 (noventa) dias destinado à execução das adequações, o Fiscal do Contrato deverá acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas pelo LOCADOR.

7.7 Concluído o prazo de adequação, o Fiscal do Contrato verificar se as intervenções previstas foram efetivamente executadas, quanto aos pequenos reparos e adequações relacionadas à acessibilidade caso existam, emitindo registro da situação encontrada para fins de recebimento e início das atividades da Casa de Passagem Olga Pereira.

7.8 Durante toda a execução contratual deverão ser observados os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e interesse público.

7.9 Antes da formalização do contrato e de suas prorrogações, a Administração verificará a regularidade do contratado e efetuará as consultas aos cadastros obrigatórios previstos na Lei nº 14.133/2021.

VIII. PRAZO PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

(Art. 99, inciso VI, da Lei Complementar Municipal nº 190/2023)

8.1 O imóvel será disponibilizado à Administração imediatamente após a assinatura do contrato e a entrega das chaves, iniciando-se, a partir de então, a execução da locação, sem prejuízo da obrigação do LOCADOR de realizar as adequações, adaptações e reparos previstos neste Termo de Referência no prazo máximo de **90 (noventa) dias corridos**, contados da assinatura contratual.

8.1.2 As adequações, adaptações e reparos atribuídos ao LOCADOR constituem obrigações integrantes da execução contratual e deverão ser realizados dentro do prazo máximo de **90 (noventa) dias corridos**, contados da assinatura do contrato, sem que sua execução constitua condição para o início da vigência contratual.

8.2 A entrega do imóvel será precedida de vistoria técnica destinada à verificação das condições de habitabilidade, segurança, acessibilidade, salubridade e funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias.

8.3 A execução do objeto caracteriza-se pela disponibilização contínua

do imóvel durante toda a vigência contratual, assegurando o funcionamento ininterrupto do serviço de acolhimento institucional.

8.3.1 A realização das adequações previstas neste Termo de Referência não suspenderá o início da vigência contratual nem afastará as obrigações decorrentes da locação, devendo o LOCADOR executar as intervenções de forma planejada, organizada e compatível com a utilização do imóvel pela Administração.

8.4 O imóvel deverá permanecer disponível para uso da Administração durante toda a vigência do contrato, não podendo haver qualquer restrição que comprometa a prestação dos serviços públicos.

8.5 Eventuais reparos estruturais de responsabilidade do locador deverão ser executados em prazo compatível com a continuidade das atividades desenvolvidas pela Casa de Passagem Olga Pereira, sem prejuízo do atendimento aos usuários acolhidos.

8.6 O LOCADOR deverá realizar, às suas expensas, as adequações e adaptações necessárias no imóvel para atendimento dos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar e nas demais peças que integram o processo de contratação.

8.7 As adequações previstas no item anterior deverão ser concluídas no prazo máximo de **90 (noventa) dias corridos**, contados da assinatura do contrato, incluindo as intervenções necessárias para garantir as condições de acessibilidade, segurança, habitabilidade e funcionamento previstas neste Termo de Referência.

8.8 O prazo de 90 (noventa) dias constitui prazo máximo para cumprimento das obrigações atribuídas ao LOCADOR, não constituindo período de suspensão da vigência contratual ou de suspensão da obrigação de pagamento do aluguel.

8.9 O prazo de 90 (noventa) dias previsto neste Termo de Referência constitui prazo máximo para conclusão das adequações, não sendo admitida a prorrogação automática, devendo eventual necessidade de dilação ser previamente justificada pelo LOCADOR e submetida à análise e aprovação da Administração.

8.10 Quando a natureza das intervenções exigir projeto, licença, autorização ou responsabilidade técnica de profissional habilitado, caberá ao LOCADOR providenciar, às suas expensas, as medidas e documentos necessários à regular execução das adequações.

8.11 Concluídas as adequações, o LOCADOR deverá comunicar formalmente a Administração, para que o Fiscal do Contrato solicite vistoria técnica destinada a verificar o cumprimento das obrigações assumidas e as condições de utilização do imóvel.

8.12 Caso sejam constatadas pendências nas adequações, inclusive quanto à acessibilidade, o LOCADOR será formalmente notificado para promover a respectiva regularização, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste Termo de Referência e no contrato.

8.13 O descumprimento injustificado do prazo de 90 (noventa) dias para conclusão das adequações constituirá inadimplemento contratual e sujeitará o LOCADOR às penalidades previstas na Cláusula XII deste Termo de Referência, sem prejuízo da obrigação de concluir as adequações.

8.16 DAS ADEQUAÇÕES INICIAIS DO IMÓVEL

8.16.1 Considerando as necessidades específicas para o funcionamento da **Casa de Passagem Olga Pereira** e as condições verificadas no laudo de avaliação do imóvel, o LOCADOR deverá realizar, às suas expensas, as adequações e adaptações necessárias para que o imóvel atenda aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar e demais documentos que integram o processo de contratação.

8.16.2 As adequações deverão contemplar, conforme a necessidade identificada pela Administração, a organização e adaptação dos ambientes destinados ao acolhimento, atendimento individualizado, convivência, repouso, alimentação, administração, atendimento técnico, higiene e demais atividades necessárias ao funcionamento da Casa de Passagem Olga Pereira, bem como a adequação dos banheiros, acessos, circulação, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, ventilação, iluminação e demais elementos necessários ao adequado funcionamento da unidade.

8.16.3 Se houver necessidade de adaptações destinadas à acessibilidade, estas deverão observar a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis, garantindo condições de acesso, circulação e utilização dos ambientes pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

8.16.4 O LOCADOR deverá apresentar, no prazo máximo de **05 (cinco) dias úteis** contados da assinatura do contrato, cronograma das adequações a serem realizadas, contendo a descrição das intervenções, os respectivos prazos de execução e a previsão para conclusão integral dos serviços.

8.16.5 As adequações deverão ser concluídas no prazo máximo de **90 (noventa) dias corridos**, contados da assinatura do contrato, salvo

quando houver justificativa técnica devidamente apresentada pelo LOCADOR e aceita pela Administração.

8.16.6 Quando a natureza da intervenção exigir projeto, licença, autorização, responsabilidade técnica ou qualquer outro documento emitido por órgão competente, caberá ao LOCADOR providenciar, às suas expensas, toda a documentação necessária à regular execução da intervenção.

8.16.7 O prazo estabelecido para execução das adequações somente poderá ser prorrogado mediante justificativa formal do LOCADOR, devidamente analisada e aceita pela Administração, não sendo admitida prorrogação automática.

8.16.8 Todas as adequações necessárias para atendimento dos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e previamente atribuídas ao LOCADOR serão executadas às suas expensas, não cabendo à Administração o pagamento de valores adicionais decorrentes dessas intervenções, salvo hipótese expressamente autorizada pela legislação e formalizada mediante instrumento próprio.

8.16.9 O LOCADOR deverá permitir o acompanhamento das adequações pelo gestor e pelo fiscal do contrato, facultando-lhes o acesso ao imóvel para realização de vistorias, registros fotográficos, medições e demais verificações necessárias.

8.16.10 Concluídas as adequações, o LOCADOR deverá comunicar formalmente a Administração, que realizará vistoria técnica para verificar o atendimento das exigências previstas neste Termo de Referência.

8.16.11 A conclusão das adequações consideradas imprescindíveis deverá ser verificada pelo Fiscal do Contrato, mediante vistoria, para fins de acompanhamento da obrigação contratual do LOCADOR e de registro da aptidão do imóvel para utilização nas atividades da Casa de Passagem Olga Pereira, **sem prejuízo da vigência do contrato e da obrigação de pagamento do aluguel a partir do início da execução contratual, na forma estabelecida neste Termo de Referência e no contrato.**

8.16.12 A possibilidade de realização das adequações após a assinatura do contrato não afasta a obrigatoriedade de atendimento aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência, constituindo as adaptações previstas obrigação contratual do LOCADOR.

8.16.13 Caso seja constatada, durante a execução das adequações, a impossibilidade técnica ou jurídica de atendimento aos requisitos mínimos estabelecidos para o imóvel, o fato deverá ser imediatamente comunicado à Administração para adoção das providências

administrativas cabíveis.

8.17 DA MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL DURANTE A VIGÊNCIA CONTRATUAL

8.17.1 Durante toda a vigência contratual, o LOCADOR deverá manter o imóvel em condições adequadas de uso, conservação, segurança, salubridade, acessibilidade e funcionamento, compatíveis com a finalidade de utilização pela Casa de Passagem Olga Pereira.

8.17.2 O LOCADOR será responsável pela realização dos reparos e manutenções que decorram de desgaste natural do imóvel, vícios, defeitos estruturais, problemas nas instalações ou outros eventos cuja responsabilidade lhe seja atribuída pela legislação ou pelo contrato.

8.17.3 O LOCADOR deverá realizar, sempre que formalmente solicitado pela Administração, os reparos necessários para preservar as condições de funcionamento, segurança e conservação do imóvel.

8.17.4 Os reparos de responsabilidade do LOCADOR deverão ser realizados em prazo compatível com a natureza e a gravidade da ocorrência, observando-se a necessidade de preservar a continuidade dos serviços prestados pela Casa de Passagem Olga Pereira.

8.17.5 Os reparos considerados urgentes e necessários à preservação da segurança dos usuários, servidores ou do próprio imóvel deverão ser iniciados imediatamente após a comunicação formal da Administração, observada a natureza da intervenção.

8.17.6 A realização de manutenção preventiva e corretiva pelo LOCADOR não afastará a responsabilidade da Administração quanto à conservação ordinária decorrente do uso regular do imóvel, quando esta lhe for atribuída contratualmente ou pela legislação aplicável.

8.18 DO ACOMPANHAMENTO TRIMESTRAL PREVENTIVO

8.18.1 Durante toda a vigência do contrato, o Fiscal do Contrato deverá realizar, no mínimo, **01 (um) acompanhamento trimestral** no imóvel, com a finalidade de forma preventiva, verificar suas condições gerais de conservação, funcionamento, segurança, acessibilidade e habitabilidade.

8.18.2 O acompanhamento trimestral será registrado por meio de relatório simples de acompanhamento, elaborado pelo Fiscal do Contrato, sem necessidade de formalidades ou conhecimentos técnicos especializados, devendo o documento registrar, de forma objetiva, as condições aparentes do imóvel e eventual existência de desgastes,

defeitos, danos ou outras situações que possam demandar providências.

8.18.3 O relatório de acompanhamento terá caráter meramente administrativo e preventivo, não se confundindo com laudo de vistoria ou de avaliação imobiliária, parecer ou avaliação técnica de engenharia, arquitetura ou de outra natureza especializada.

8.18.4 Caso, durante o acompanhamento ou em qualquer outro momento da execução contratual, o Fiscal do Contrato identifique situação que demande conhecimento técnico especializado para avaliar a extensão, a causa, a gravidade ou a solução adequada para eventual problema constatado, poderá solicitar ao Gestor do Contrato o providenciamento de vistoria ou avaliação técnica por profissional ou setor competente.

8.18.5 Constatada, no relatório de acompanhamento, a existência de necessidade aparente de reparo ou manutenção de responsabilidade do LOCADOR, o Fiscal do Contrato deverá comunicar o fato ao Gestor do Contrato e, quando cabível, solicitar ao LOCADOR a adoção das providências necessárias, observado o prazo razoável compatível com a natureza e a urgência do reparo.

8.18.6 A realização do relatório trimestral não impede a realização de vistorias extraordinárias sempre que houver ocorrência, reclamação, indício de deterioração ou qualquer outra situação que possa comprometer as condições de conservação, segurança, acessibilidade, habitabilidade ou funcionamento do imóvel.

8.18.7 Os relatórios trimestrais simples de acompanhamento deverão ser juntados ao processo administrativo ou ao instrumento próprio de acompanhamento da execução contratual, de modo a manter o histórico das condições aparentes do imóvel durante a vigência do contrato.

8.18.8 A realização das vistorias e dos relatórios trimestrais não exime o LOCADOR da responsabilidade de manter o imóvel em condições adequadas de uso e de realizar os reparos que sejam de sua responsabilidade.

8.18.9 A fiscalização deverá observar o disposto no art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente quanto ao registro das ocorrências relacionadas à execução contratual e à adoção das providências necessárias para a regularização de faltas ou defeitos eventualmente observados.

8.18.10. A cada acompanhamento trimestral, o Fiscal do Contrato deverá realizar verificação das condições aparentes do imóvel e elaborar relatório simples, registrando, sempre que aplicável:

a) se o imóvel aparenta estar em boas condições de conservação e uso;

- b) se foram observados problemas aparentes em paredes, pisos, portas, janelas, cobertura ou outros locais do imóvel;
- c) se foram identificados problemas aparentes nas instalações elétricas, hidráulicas ou sanitárias, tais como tomadas, lâmpadas, torneiras, vazamentos ou outros;
- d) se os acessos e espaços de circulação permanecem em condições adequadas de utilização;
- e) se os banheiros e demais ambientes utilizados pelos usuários e servidores apresentam condições aparentes adequadas de uso;
- f) se foram observados sinais aparentes de infiltração, vazamento, mofo, rachaduras, danos ou outros problemas que possam prejudicar a utilização do imóvel;
- g) se os ambientes apresentam condições adequadas de iluminação e ventilação para sua utilização;
- h) a existência de outros problemas, danos, desgastes ou situações que tenham sido percebidos durante a vistoria;
- i) a necessidade aparente de realização de reparos, manutenção ou outras providências por parte do LOCADOR;
- j) as providências que, na avaliação administrativa do Fiscal, deverão ser solicitadas ao LOCADOR, bem como o prazo recomendado para sua realização.

Parágrafo único. A verificação realizada pelo Fiscal do Contrato terá caráter exclusivamente administrativo e visual, não sendo exigida a realização de avaliação, diagnóstico ou conclusão de natureza técnica de engenharia, arquitetura ou outra área especializada. Caso seja identificado problema cuja avaliação ou solução dependa de conhecimento técnico especializado, o Fiscal deverá registrar a ocorrência e comunicar o Gestor do Contrato para adoção das providências cabíveis, inclusive quanto à solicitação de avaliação por profissional ou setor técnico competente.

8.18.11 O relatório trimestral deverá indicar expressamente se:

I – o imóvel se encontra em condições satisfatórias de conservação e funcionamento, não sendo necessária, naquele momento, a realização de reparos; **ou**

II – foram identificadas necessidades de reparo, manutenção ou adequação, devendo o LOCADOR ser formalmente comunicado para adoção das providências necessárias.

8.18.12 Constatada a necessidade de reparos de responsabilidade do LOCADOR, o Fiscal do Contrato deverá formalizar a ocorrência e

estabelecer prazo para sua realização, considerando a natureza, extensão e urgência do serviço.

8.18.13 A fiscalização trimestral terá caráter preventivo e não impedirá a realização de vistorias extraordinárias sempre que forem identificados problemas, reclamações, ocorrências ou fatos que possam comprometer a conservação, segurança, acessibilidade ou funcionamento do imóvel.

8.18.14 Os relatórios trimestrais deverão ser juntados ao processo administrativo e ao instrumento de acompanhamento da execução contratual, servindo como registro histórico das condições de conservação do imóvel durante a vigência da contratação.

8.18.15 A realização das vistorias trimestrais não exime o LOCADOR de sua obrigação permanente de manter o imóvel em condições adequadas de uso, tampouco transfere à Administração a responsabilidade pelos reparos que sejam legal ou contratualmente atribuídos ao LOCADOR.

8.18.16 O Fiscal do Contrato deverá comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, qualquer situação que possa comprometer a continuidade da utilização do imóvel ou que demande providência superior à sua competência.

8.19 DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DE ADEQUAÇÃO E MANUTENÇÃO

8.19.1 O descumprimento injustificado das obrigações de adequação, conservação, manutenção ou reparo atribuídas ao LOCADOR caracterizará inadimplemento contratual, sujeitando-o às medidas administrativas e penalidades previstas neste Termo de Referência, no contrato e na legislação aplicável.

8.19.2 O atraso injustificado na realização das adequações ou dos reparos determinados pela Administração poderá ensejar a aplicação de multa moratória, observados os percentuais e limites estabelecidos na cláusula de penalidades do presente Termo de Referência.

8.19.3 O descumprimento de obrigação essencial que comprometa a segurança, acessibilidade, salubridade ou funcionamento da Casa de Passagem Olga Pereira poderá ensejar, conforme a gravidade da ocorrência e mediante observância do contraditório e da ampla defesa, a aplicação das sanções previstas na legislação e a adoção das medidas necessárias à preservação do interesse público.

8.19.4 A aplicação de penalidade não exime o LOCADOR da obrigação de realizar o reparo, adequação ou manutenção determinada pela Administração.

8.19.5 Na hipótese de o LOCADOR permanecer inadimplente quanto a reparo ou adequação de sua responsabilidade, a Administração poderá adotar as medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive aquelas relacionadas à extinção contratual, quando caracterizadas as hipóteses legais.

8.20 DO RELATÓRIO FINAL DE CONSERVAÇÃO

8.20.1 Ao término da vigência contratual, o Fiscal do Contrato deverá elaborar relatório circunstanciado, comparando, sempre que possível, as condições do imóvel com aquelas registradas na vistoria inicial e nos relatórios trimestrais produzidos durante a execução contratual.

8.20.2 O relatório final deverá registrar eventuais danos, alterações, deteriorações ou necessidades de reparo identificadas, diferenciando aquelas decorrentes do desgaste natural decorrente do uso regular daquelas que possam ser atribuídas a utilização inadequada ou a outras causas de responsabilidade da Administração ou do LOCADOR.

8.20.3 O Relatório final deverá subsidiar o encerramento da execução contratual, a restituição do imóvel e a adoção das providências eventualmente necessárias quanto à responsabilidade por reparos ou danos identificados.

IX. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADORA)

9.1 Constituem obrigações da LOCADORA, além das previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis:

- a) entregar o imóvel em condições de uso para o funcionamento da Casa de Passagem Olga Pereira;
- b) garantir a posse mansa e pacífica do imóvel durante toda a vigência contratual;
- c) manter as condições estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias e de segurança do imóvel;
- d) realizar os reparos decorrentes de vícios, defeitos construtivos ou problemas estruturais que impeçam ou dificultem sua utilização;
- e) comunicar previamente à Administração qualquer fato que possa interferir na utilização do imóvel;
- f) permitir a realização de inspeções e vistorias pela Administração sempre que necessário;

- g) manter sua regularidade jurídica e fiscal durante toda a vigência contratual;
- h) responder pelos danos decorrentes de defeitos estruturais do imóvel;
- i) não ceder, transferir ou sublocar o imóvel sem autorização expressa da Administração;
- j) cumprir integralmente as disposições constantes do contrato e da legislação aplicável;
- k) manter o imóvel, durante toda a vigência contratual, em condições adequadas de conservação, segurança, salubridade, acessibilidade e funcionamento, realizando, às suas expensas, os reparos e manutenções que sejam de sua responsabilidade, sempre que identificados pela Administração ou comunicados pelo Fiscal do Contrato;
- l) atender às notificações expedidas pelo Fiscal ou Gestor do Contrato relativas à realização de reparos, manutenções ou adequações de sua responsabilidade, observando os prazos estabelecidos pela Administração;
- m) apresentar, quando solicitado, comprovação da realização dos reparos, manutenções ou adequações determinados pela Administração;
- n) manter, durante toda a vigência contratual, as condições de acessibilidade, segurança e funcionalidade exigidas para o funcionamento da Casa de Passagem Olga Pereira.

9.2 A fiscalização exercida pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA quanto à conservação, segurança e adequação do imóvel.

9.3 Sempre que notificada pela fiscalização, a LOCADORA deverá sanar as irregularidades constatadas no prazo estabelecido pela Administração, observada a natureza da ocorrência e a urgência da medida.

X. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (LOCATÁRIA)

10.1 Constituem obrigações da LOCATÁRIA, além das previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Complementar Municipal nº 190/2023 e demais normas aplicáveis:

- a) efetuar o pagamento do aluguel nas condições, prazos e forma estabelecidos no contrato;
- b) emitir previamente a Nota de Empenho para cobertura da despesa;

- c) utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento da Casa de Passagem Olga Pereira;
- d) acompanhar e fiscalizar a execução contratual por intermédio de gestor e fiscal formalmente designados;
- e) comunicar formalmente à LOCADORA qualquer irregularidade constatada no imóvel;
- f) zelar pela conservação, limpeza e utilização adequada do imóvel, responsabilizando-se pelos danos decorrentes de uso inadequado;
- g) arcar com as despesas ordinárias decorrentes da utilização do imóvel, tais como consumo de água, energia elétrica, telefonia, internet, esgotamento sanitário e demais despesas de uso, salvo disposição contratual em contrário;
- h) solicitar previamente autorização da LOCADORA para realização de benfeitorias que alterem a estrutura do imóvel;
- i) restituir o imóvel ao término da contratação em condições compatíveis com o uso regular, ressalvado o desgaste natural decorrente da utilização;
- j) aplicar as sanções administrativas cabíveis, quando caracterizado o descumprimento contratual.

10.2 A Administração não responderá por obrigações assumidas pela LOCADORA perante terceiros, ainda que relacionadas ao imóvel objeto da contratação.

10.3 O pagamento será realizado em observância à ordem cronológica prevista na Lei nº 14.133/2021, desde que atendidas as condições para liquidação da despesa.

10.4 Compete ao Fiscal do Contrato realizar, no mínimo, trimestralmente, elaborar relatório sobre suas condições de conservação, segurança, acessibilidade, salubridade e funcionamento, indicando expressamente a necessidade ou não de reparos, manutenções ou adequações, bem como os prazos recomendados para sua execução. Se julgar necessário, poderá solicitar apoio de profissional de setor competente do município de Mossoró para uma avaliação mais técnica.

10.5 Os relatórios produzidos trimestralmente deverão ser juntados aos autos ou ao instrumento próprio de acompanhamento da execução contratual, permitindo o histórico das condições do imóvel durante toda a vigência do contrato.

10.6 Sem prejuízo do relatório trimestral, o Fiscal do Contrato deverá comunicar imediatamente ao Gestor do Contrato qualquer ocorrência

que possa comprometer a segurança dos usuários, servidores, a conservação do imóvel ou a continuidade dos serviços prestados pela Casa de Passagem Olga Pereira.

XI. REGIME DE EXECUÇÃO

(Art. 99, inciso VIII, e art. 128 da Lei Complementar Municipal nº 190/2023)

11.1 A execução do objeto ocorrerá de forma indireta, mediante contrato de locação de imóvel, caracterizando-se como contratação de execução continuada destinada à manutenção das atividades da Casa de Passagem Olga Pereira.

11.2 A execução contratual consiste na disponibilização contínua do imóvel durante toda a vigência do contrato, em condições adequadas de utilização.

11.3 Durante toda a execução contratual, o imóvel deverá manter condições adequadas de:

- a) habitabilidade;
- b) segurança estrutural;
- c) salubridade;
- d) acessibilidade;
- e) funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- f) atendimento às necessidades da unidade de acolhimento institucional.

11.4 O acompanhamento da execução será realizado pelo gestor e pelo fiscal do contrato, competindo-lhes registrar ocorrências, solicitar providências e atestar a execução para fins de pagamento.

11.5 O recebimento do objeto ocorrerá em duas etapas:

- a) o recebimento ocorrerá mediante a entrega das chaves;

11.5.1 O imóvel deverá ser disponibilizado à Administração imediatamente após a assinatura do contrato e entrega das chaves, em condições adequadas para o funcionamento da Casa de Passagem Olga Pereira.

11.6 Caso sejam identificadas inconformidades, a LOCADORA será notificada para promover os reparos ou adequações necessárias no prazo fixado pela Administração.

11.7 A forma de execução será presencial, permanecendo o imóvel à disposição da Administração durante toda a vigência contratual.

XII. PREVISÃO DE PENALIDADES POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL

(Art. 99, inciso IX, e art. 129 da Lei Complementar Municipal nº 190/2023 e arts. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021)

12.1 Constitui infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, o descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela LOCADORA durante a execução contratual.

12.2 Poderão ser aplicadas, observados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.3 A multa poderá ser aplicada nas seguintes hipóteses:

- a) multa moratória de **0,5% (zero vírgula cinco por cento)** por dia de atraso injustificado no cumprimento das obrigações contratuais, limitada a 30 (trinta) dias;
- b) multa compensatória de até **15% (quinze por cento)** sobre o valor atualizado do contrato, em caso de inexecução total;
- c) na hipótese de inexecução parcial, a multa será aplicada proporcionalmente à obrigação inadimplida.

12.3-A O atraso injustificado na conclusão dos reparos e adequações previstas neste Termo de Referência, sujeitará o LOCADOR à multa moratória prevista no item **12.3**, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis, observados o contraditório e a ampla defesa.

12.4 Na aplicação das penalidades serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração;
- b) os prejuízos causados à Administração;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os antecedentes do contratado.

12.5 A aplicação das sanções administrativas não afasta a obrigação de reparar integralmente os danos eventualmente causados à

Administração.

12.6 Será assegurado ao contratado o exercício do contraditório e da ampla defesa, observado o procedimento previsto na Lei Federal nº 14.133/2021.

12.7 As penalidades poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, conforme a gravidade da infração e os critérios estabelecidos na legislação vigente.

12.8 As multas poderão ser descontadas dos valores devidos pela Administração, cobradas administrativamente ou judicialmente, conforme o caso.

12.9 As sanções aplicadas serão registradas nos cadastros oficiais competentes, quando exigido pela legislação.

12.10 A reabilitação do contratado observará os requisitos previstos no art. 163 da Lei Federal nº 14.133/2021.

XIII. FORMA DE PAGAMENTO

(Art. 99, inciso XI, e arts. 131 e 132 da Lei Complementar Municipal nº 190/2023)

13.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, mediante ordem bancária em favor do LOCADOR, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que apresentado o recibo de aluguel ou documento equivalente, devidamente atestado pelo Fiscal do Contrato, **considerando-se como termo inicial da obrigação de pagamento a data de início da vigência contratual, desde que o imóvel tenha sido disponibilizado à Administração mediante entrega das chaves.**

13.1-A A realização das adequações, adaptações ou reparos atribuídos ao LOCADOR, quando executados dentro do prazo contratual de até 90 (noventa) dias, **não suspenderá o pagamento do aluguel**, desde que o imóvel tenha sido disponibilizado à Administração e permaneça à sua disposição para a finalidade contratada.

13.2 O pagamento ficará condicionado à comprovação da regular execução contratual, mediante atesto do fiscal do contrato, bem como à apresentação da documentação exigida para liquidação da despesa, quando aplicável.

13.3 O pagamento será realizado por crédito em conta bancária de titularidade do LOCADOR, indicada no processo de contratação.

13.4 Caso o recibo ou documento de cobrança seja apresentado com

incorreções ou pendências que impeçam a liquidação da despesa, o prazo para pagamento será suspenso até sua regularização, sem que isso gere direito à incidência de encargos financeiros.

13.5 Eventuais atrasos decorrentes exclusivamente de pendências imputáveis ao LOCADOR não ensejarão atualização monetária ou pagamento de juros pela Administração.

13.6 Antes da realização do pagamento, a Administração poderá verificar a manutenção da regularidade fiscal e jurídica do LOCADOR, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.7 Quando cabível, serão efetuadas as retenções tributárias previstas na legislação federal, estadual e municipal vigente.

13.8 A ordem cronológica de pagamentos observará as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da regulamentação municipal aplicável.

XIV. CONDIÇÕES DE REAJUSTE

(Art. 99, inciso XII, da Lei Complementar Municipal nº 190/2023 e art. 92, § 3º, da Lei Federal nº 14.133/2021)

14.1 O valor mensal da locação será de **R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais)**, definido com base na avaliação prévia do imóvel e nos demais elementos constantes da instrução processual, observadas suas características, localização, condições de conservação, adequações necessárias e compatibilidade com os valores praticados no mercado imobiliário local.

14.2 Considerando a vigência inicial de **36 (trinta e seis) meses**, o valor global estimado da contratação será de **R\$ 129.600,00 (cento e vinte e nove mil e seiscentos reais)**, correspondente a 36 (trinta e seis) parcelas mensais de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), ressalvados os eventuais reajustes legalmente aplicáveis durante a vigência contratual.

14.3 Após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data-base estabelecida no contrato, o valor mensal da locação poderá ser reajustado mediante aplicação do **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA**, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, observada a legislação aplicável.

14.4 O reajuste será formalizado por apostilamento, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, dispensada a celebração de termo aditivo quando se tratar exclusivamente de atualização do valor contratual

prevista no próprio contrato.

14.5 Na hipótese de extinção ou indisponibilidade do índice adotado, será utilizado outro índice oficial que melhor reflita a variação dos custos da locação, mediante justificativa técnica.

14.6 O restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser concedido nas hipóteses legalmente previstas, desde que devidamente demonstrado e instruído pelo interessado, observado o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.

XV. GARANTIA CONTRATUAL

(Art. 99, inciso XIII, da Lei Complementar Municipal nº 190/2023)

15.1 Não será exigida garantia contratual para a presente contratação.

15.2 A dispensa da garantia fundamenta-se na natureza do objeto, consistente na locação de imóvel, que não envolve execução de obra, fornecimento de bens ou prestação de serviços de elevada complexidade técnica ou elevado risco contratual.

15.3 A não exigência de garantia observa os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da economicidade, evitando custos adicionais desnecessários ao LOCADOR, sem comprometer a segurança da contratação, uma vez que a execução contratual consiste na disponibilização do imóvel para utilização pela Administração.

15.4 A Administração poderá, excepcionalmente, exigir garantia em futuras contratações de locação de imóveis, quando as circunstâncias do caso concreto evidenciarem a necessidade de proteção adicional ao interesse público, observados os limites e requisitos estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021.

XVI. ESPECIFICAÇÕES E QUANTIDADES

(Art. 99, inciso XVI, da Lei Complementar Municipal nº 190/2023)

16.1 O objeto da presente contratação consiste na locação de imóvel destinado ao funcionamento da **Casa de Passagem Olga Pereira**, localizado na **Rua Dona Delourdes Montes, nº 6, Conjunto Inocoop, Bairro Alto de São Manoel, CEP 59631-160, Mossoró/RN.**

16.2 O imóvel deverá apresentar características estruturais, dimensionais e funcionais compatíveis com a finalidade pública pretendida, atendendo, preferencialmente, aos seguintes requisitos:

a) estar localizado em área de fácil acesso;

b) possuir condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade e conservação;

c) dispor de ambiente adequado para recepção e atendimento;

16.3 As especificações acima possuem caráter orientativo, admitindo-se soluções equivalentes que atendam integralmente às necessidades da Administração, vedadas exigências que restrinjam injustificadamente a contratação.

16.4 O quantitativo da contratação corresponde a **36 (trinta e seis) meses de locação**, pelo valor mensal estimado de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), totalizando o valor global estimado de R\$ 129.600,00 (cento e vinte e nove mil e seiscentos reais), **incluindo-se nesse período o prazo destinado à realização das adequações e adaptações atribuídas ao LOCADOR, as quais deverão ser executadas no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos contados da assinatura do contrato.**

Item	Especificação	Unidade	Quantidade	Valor Mensal Estimado	Valor Total Estimado
01	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Passagem Olga Pereira	Mês	36	R\$ 3.600,00	R\$ 129.600,00

16.5 O objeto possui natureza indivisível, não sendo tecnicamente viável seu parcelamento, tendo em vista que a contratação se refere à locação de um único imóvel destinado ao funcionamento de unidade pública específica.

XVII. CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

(Art. 99, inciso XVII, da Lei Complementar Municipal nº 190/2023 e art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei Federal nº 14.133/2021)

17.1 A contratação observará, sempre que tecnicamente possível, critérios de sustentabilidade ambiental, social e econômica, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

17.2 Considerando que o objeto consiste na locação de imóvel já edificado, não haverá impactos ambientais significativos decorrentes da

contratação.

17.3 Durante a execução contratual deverão ser observadas, sempre que possível, as seguintes diretrizes:

- a) utilização racional de água e energia elétrica;
- b) adoção de práticas que promovam a eficiência energética;
- c) manutenção preventiva das instalações elétricas e hidráulicas, visando reduzir desperdícios;
- d) incentivo à coleta seletiva e à destinação ambientalmente adequada dos resíduos produzidos pela unidade;
- e) promoção da acessibilidade e da inclusão das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- f) utilização consciente dos recursos públicos durante toda a execução contratual.

17.4 A Administração poderá adotar outras medidas sustentáveis compatíveis com a natureza da contratação, desde que tecnicamente viáveis e economicamente justificáveis.

17.5 As práticas previstas neste item contribuem para a melhoria da eficiência administrativa, redução dos impactos ambientais e promoção do desenvolvimento sustentável, em consonância com os princípios que regem as contratações públicas.

XVIII. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

18.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta das dotações orçamentárias próprias consignadas no Orçamento Geral do Município, conforme disponibilidade financeira e classificação orçamentária indicada pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Finanças.

Ação: 2.120 - BLOCO DA PROTEÇÃO SOCIAL DE MÉDIA E ALTA COMPLEXIDADE (MAC).

Despesa 1173: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

XIX. DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1 O presente Termo de Referência foi elaborado em conformidade

com a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei Complementar Municipal nº 190/2023 e as demais normas aplicáveis às contratações públicas e à locação de imóveis pela Administração Pública.

19.2 A contratação pretendida atende ao interesse público, encontrando-se devidamente justificada quanto à necessidade, adequação, vantajosidade e compatibilidade com as ações desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social, Cidadania e Juventude, visando assegurar a continuidade dos serviços prestados pela **Casa de Passagem Olga Pereira**.

19.3 Integram a instrução processual da presente contratação, dentre outros documentos:

- a) Documento de Formalização da Demanda – DFD;
- b) Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- c) Laudo de Avaliação Mercadológica do Imóvel;
- d) Declaração de inexistência de imóvel público disponível com características compatíveis para atendimento da necessidade administrativa;
- e) Documentação comprobatória da propriedade ou da posse legítima do imóvel;
- f) Certidões de regularidade do locador;
- g) Parecer Jurídico;
- h) Demais documentos exigidos pela legislação vigente.

19.4 Os casos omissos serão resolvidos pela autoridade competente, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Complementar Municipal nº 190/2023, da legislação civil aplicável às locações de imóveis e dos princípios que regem a Administração Pública.

19.5 A eventual nulidade de qualquer cláusula contratual não prejudicará as demais disposições do contrato, desde que preservado o interesse público e a finalidade da contratação, observada a legislação vigente.

19.6 O presente Termo de Referência constitui documento integrante da fase preparatória da contratação e servirá de fundamento para a formalização do contrato de locação do imóvel destinado ao funcionamento da **Casa de Passagem Olga Pereira**, vinculando as partes às condições nele estabelecidas.

19.7. As condições, obrigações, responsabilidades, prazos e procedimentos estabelecidos neste Termo de Referência deverão ser observados na elaboração da minuta e na formalização do contrato de

locação, devendo constar expressamente do instrumento contratual as obrigações atribuídas ao LOCADOR e à LOCATÁRIA que decorram das disposições deste Termo de Referência.

19.8. Deverão constar expressamente do contrato, em especial, as disposições relativas às adequações, adaptações, reparos, manutenções, conservação, acessibilidade e demais intervenções necessárias no imóvel, bem como os respectivos prazos para execução, os procedimentos de comunicação e fiscalização e as consequências decorrentes de eventual descumprimento.

19.9. Os prazos estabelecidos neste Termo de Referência para realização de adequações iniciais, adaptações de acessibilidade, reparos, manutenções ou correções de responsabilidade do LOCADOR deverão ser expressamente reproduzidos no instrumento contratual, de modo que constituam obrigações contratuais exigíveis durante a execução da locação.

19.10. A minuta e o contrato de locação deverão contemplar, de forma clara e objetiva, especialmente o prazo máximo de **90 (noventa) dias corridos** para conclusão das adequações iniciais previstas neste Termo de Referência, quando aplicável, bem como os demais prazos estabelecidos para reparos, correções e manutenções de responsabilidade do LOCADOR.

19.11. O contrato deverá estabelecer que o descumprimento injustificado das obrigações ou dos prazos nele previstos, inclusive aqueles decorrentes das disposições deste Termo de Referência, sujeitará o LOCADOR às medidas administrativas e às penalidades contratualmente estabelecidas, sem prejuízo da obrigação de cumprir a providência determinada pela Administração e das demais consequências previstas na legislação aplicável.

19.12. A ausência de reprodução literal de determinada disposição deste Termo de Referência no instrumento contratual não afastará sua observância quando a obrigação estiver expressamente prevista no processo de contratação e for compatível com a legislação aplicável, devendo, contudo, as obrigações de natureza essencial, especialmente aquelas relacionadas a prazos, adequações, reparos, manutenção, acessibilidade, fiscalização e penalidades, constar expressamente do contrato.

19.13. Para fins de segurança jurídica e adequada execução contratual, as obrigações consideradas essenciais à execução do objeto, especialmente aquelas relativas a **prazos para adequações, adaptações, acessibilidade, reparos, manutenção, conservação, fiscalização e aplicação de penalidades**, deverão constar expressamente da minuta e do contrato de locação, em conformidade

com as disposições deste Termo de Referência.



Documento assinado eletronicamente por **Diego Dantas Basílio**, **Agente Administrativo**, em 28/09/2026, às 09:33, conforme Decreto Municipal Nº 6993-2023.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mossoro.rn.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **0677858** e o código CRC **94B14F9F**.

12.001165/2026-86

0677858v4