

TERMO DE REFERÊNCIA

1.0. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência a pretensa: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA DOUGLAS SILVERMONT SILVA DE OLIVEIRA, Nº 32, SENZALA, CARPINA/PE, DESTINADO PARA SEDIAR A CASA LAR, NESTE MUNICÍPIO, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES.**

1.2 DA CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

1.2.2 O objeto desta contratação se enquadra na descrição de serviço de locação de imóvel, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos conforme o disposto no art. 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.2.3. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo deste Termo de Referência.

2.0. JUSTIFICATIVA

2.1. Para a contratação:

2.1.1. A contratação acima descrita, que será processada nos termos deste instrumento, especificações técnicas e informações complementares que o acompanham, quando for o caso, justifica-se:

2.1.2. Considerando que a necessidade da contratação do objeto se refere à locação de imóvel situado na RUA DOUGLAS SILVERMONT SILVA DE OLIVEIRA, Nº 32, SENZALA, CARPINA/PE, para sediar a CASA LAR (NOVO) deste município, cuja função é essencial para o atendimento de indivíduos e famílias em situação de vulnerabilidade e risco social, garantindo um espaço adequado para a prestação de serviços especializados de assistência social;

2.1.3. Considerando a urgência em disponibilizar um local apropriado para o funcionamento da CASA LAR (NOVO), assegurando um ambiente estruturado e acessível para o atendimento de crianças, adolescentes, mulheres, idosos e demais públicos que necessitam de acompanhamento psicossocial e jurídico, conforme previsto na Política Nacional de Assistência Social;

2.1.4. Considerando que, apesar dos esforços da administração pública municipal, não há um imóvel próprio ou disponível que atenda adequadamente às necessidades da CASA LAR (NOVO), que exige um espaço específico, com infraestrutura adequada para garantir a privacidade, segurança e qualidade no atendimento dos usuários e no desenvolvimento das atividades da equipe técnica;

2.1.5. Pelo exposto, faz-se necessária a locação do imóvel acima citado, uma vez que o mesmo oferece todas as condições necessárias para o bom funcionamento da CASA (NOVO), permitindo a continuidade dos serviços especializados de assistência social no município. A locação será pelo período de 12 (doze) meses.

3.0. DA LOCAÇÃO

3.1. As características e especificações do objeto da referida contratação são:

ITEM	DESCRIÇÃO DOS ITENS	UND	QTDE	V. UNIT.	V. TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA DOUGLAS SILVERMONT SILVA DE OLIVEIRA, Nº 32, SENZALA, CARPINA/PE, DESTINADO PARA SEDIAR A CASA LAR, NESTE MUNICÍPIO, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES.	MÊS	12	R\$ 2.268,22	R\$ 27.218,64



4.0.DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O LOCADOR é obrigado a:

- I - Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV - Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a estas pagas, vedada a quitação genérica;

5.0.DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I - Pagar pontualmente o aluguel;
- II - Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal as aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- IV - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento do qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- VI - Realizar os pagamentos de taxas de IPTU, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública;
- VII - Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica e água;
- VIII - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

6.0.DO PRAZO E DA VIGÊNCIA

6.1.A vigência da presente contratação será determinada: **12 (DOZE) meses**, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste, que admite prorrogação nas condições e hipóteses previstas no Art. 107 da Lei 14.133/2021.

7.0.DO REAJUSTAMENTO

7.1. Nos termos da legislação vigente, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido ajustamento do valor do aluguel em conformidade das partes.

7.2. O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística • IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

8.0.DO PAGAMENTO

8.1.O pagamento será realizado mediante processo regular e em observância às normas e procedimentos adotados pelo Contratante, da seguinte maneira: Para ocorrer no prazo de trinta dias, contados do período de adimplemento.

9.0.DO CRITÉRIO DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

9.1. Executada a presente contratação e observadas as condições de adimplemento das obrigações pactuadas, os procedimentos e prazos para receber o seu objeto pelo Contratante obedecerão, conforme o caso, às disposições do Art. 140, Inciso I, Letras "a" e "b", da Lei 14.133/2021.



10.0.DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO

10.1. Serão designados pelo Contratante representantes com atribuições de Gestor e Fiscal do contrato, conforme Art. 117 da Lei 14.133/2021.

11.0.DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. A recusa injusta em deixar de cumprir as obrigações assumidas e preceitos legais, sujeitará o Contratado, garantida a prévia defesa, às seguintes penalidades previstas nos Arts. 155 e 156. da Lei 14.133/2021: I - advertência; II - multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) até 30% (trinta por cento) do valor contratado; III - impedimento de licitar ou contratar por 3 anos; IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública pelo prazo de 3 a 6 anos, combinados com os Arts. 157 e 158.

11.2. Se o valor da multa ou indenização devida não for recolhido no prazo de 15 dias após a comunicação ao Contratado, será automaticamente descontado da primeira parcela do pagamento a que o Contratado vier a fazer jus, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou, quando for o caso, cobrado judicialmente.

11.3. Após a aplicação de quaisquer das penalidades previstas, realizar-se-á comunicação escrita ao Contratado, e publicado na imprensa oficial, excluídas as penalidades de advertência e multa de mora quando for o caso, constando o fundamento legal da punição, informando ainda que o fato será registrado no cadastro correspondente.

Carpina - PE, 06 de Outubro de 2025.



ANNE KAROLYNE DOS SANTOS AMORIM
Secretária Executiva de Desenvolvimento Social