



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU**

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº 119.465/2024

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel objetivando a instalação do Abrigo Caçula Barreto.

1.2. Natureza do objeto: natureza comum;

1.3. Critério de julgamento: menor preço.

2. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A presente justificativa tem como objetivo fundamentar a contratação de locação de imóvel objetivando o funcionamento do Serviço de Acolhimento Institucional para Crianças e Adolescentes (Saica) Caçula Barreto. O Saica desempenha um papel essencial na política pública de assistência social, ao oferecer acolhimento e proteção a adolescentes em situação de vulnerabilidade social e risco. Atualmente, o órgão público não dispõe de instalações próprias adequadas para a operação do serviço, o que torna imprescindível a locação do referido imóvel para garantir a continuidade do acolhimento de 20 adolescentes já assistidos pelo serviço.

A fundamentação legal e a necessidade de continuidade do serviço estão baseadas no fato de que o acolhimento institucional é uma medida prevista na Constituição Federal de 1988 e na Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS), que priorizam a proteção social e o atendimento emergencial a populações vulneráveis. Além disso, as ações judiciais nº 201811600390, 202311600515, 202411600907 e o inquérito civil instaurado pelo Ministério Público do Trabalho da 20ª Região reforçam a necessidade de assegurar a continuidade do Saica, dada sua relevância para os direitos fundamentais dos adolescentes assistidos.





**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

A escolha do imóvel se deu por ser o único que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, conforme vistoria técnica realizada. O referido imóvel está localizado em um ambiente residencial que permite acesso a unidades de ensino e a espaços comunitários de lazer e diversão, atendendo ao aspecto comunitário de localização. O território oferece condições de segurança adequadas, afastando os adolescentes de áreas de risco social e promovendo um ambiente mais favorável à sua recuperação e reintegração social.

O imóvel possui dimensões e infraestrutura que atendem perfeitamente às necessidades e interesses da Administração, conforme exigências da Resolução nº 01 de junho de 2009. As instalações incluem espaços amplos e adequados para acomodar berços, camas e demais mobiliários necessários, além de possibilitar a recreação e a execução técnica dos serviços, contemplando áreas para equipe técnica, coordenação, reuniões e almoxarifado. Contudo, são necessárias manutenções e a disponibilização de equipamentos para readequação dos espaços, bem como a regularização das licenças junto ao Corpo de Bombeiros, à Vigilância Sanitária e ao projeto de gerenciamento de riscos, garantindo a segurança e a conformidade do imóvel com as normas vigentes.

A aquisição de um imóvel com características, dimensões e localização semelhantes ao referido imóvel perpassa o campo da morosidade e burocracia da Administração Pública, tanto pela onerosidade de tal aquisição quanto pela dificuldade de encontrar imóveis com preço plausível que atendam às necessidades da Secretaria. A locação do imóvel apresenta-se como a alternativa mais viável frente à urgência da demanda, pois permite uma resposta ágil e eficiente às necessidades do serviço, reduzindo o investimento inicial em comparação à construção ou aquisição de um espaço próprio e proporcionando flexibilidade para adaptações futuras.

Conforme disposto no artigo 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação para a contratação de imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. No presente caso, a contratação do imóvel justifica-se pela especificidade das condições de localização e características singulares que atendem às demandas da

Administração. Essa decisão atende também aos requisitos do artigo 72 da mesma Lei, que



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

determina a justificativa da necessidade, o estudo técnico preliminar e a manifestação jurídica como condições para a contratação direta.

Considerando a inexistência de alternativas viáveis no momento, a urgência de assegurar a continuidade do acolhimento institucional e as demandas judiciais que reforçam a importância do serviço, a contratação da locação do imóvel é medida imprescindível. Essa decisão está alinhada às diretrizes legais e administrativas, representando um compromisso com a dignidade e os direitos dos adolescentes atendidos pelo Saica.

3. MODELO DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

Especificação	Valor Unitário R\$	Valor Total R\$
Locação de imóvel composto por 04 (quatro) suítes e 01 (banheiro) social	R\$ 4.150,00	R\$ 24.900,00

4. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR

4.1. Será selecionado o locador que apresente proposta com menor preço e que cumpra as exigências relativas ao objeto constante neste Termo de Referência, bem como os critérios de habilitação elencados neste Termo de Referência.

5. VIGÊNCIA DO CONTRATO

5.1. Será firmado contrato de locação do imóvel pelo prazo de 06 (seis) meses, contando da data do termo de entrega de chaves.

6. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO





**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

- a) Fiscalizar, durante toda a vigência, o bom andamento do contrato, através de um representante designado pela Secretaria, observando todas as exigências contidas no edital, não eximindo o LOCADOR de quaisquer responsabilidades;
- b) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado, podendo este ser prorrogado;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- d) Levar ao conhecimento do LOCADOR as turbações de terceiros, eventuais problemas internos que surjam, tal como infiltração de água ou umidade no imóvel locado, para as providências cabíveis;
- e) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- f) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- g) Entregar ao LOCADOR, sempre que solicitado, os documentos de cobrança de tributos e encargos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Locatário;
- h) Serão de responsabilidade da LOCATÁRIA os encargos com água e luz;
- i) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora;
- j) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações,





**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

provocadas por si ou prepostos.

6.1. É vedada a Locatária, sem prévio e expresso consentimento do LOCADOR, transferir, ceder ou sublocar no todo ou em parte, o imóvel objeto deste contrato.

6.2. Quaisquer multas ou penalidades aplicadas ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos, em virtude de desrespeito às Leis Federais, Estaduais ou Municipais no que se refere à utilização do imóvel locado, serão de inteira responsabilidade da Locatária.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- a) Entregar a locatária o imóvel alugado em bom estado de conservação para servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Arcar com o pagamento do IPTU;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Fornecer a locatária, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) Fornecer a locatária recibo especificando das importâncias por este paga, vedada a quitação genérica;
- g) Exibir a locatária, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.
- h) Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o contrato firmado com a Contratante.





**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

8. OBRIGAÇÕES RELATIVAS À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS – LGPD

8.1. As partes declaram ciência e anuência à obrigação de cumprimento das disposições da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação.

8.2. A Contratada declara ter ciência de que os dados a que tiver acesso devem ser utilizados apenas para as finalidades indicadas pela Contratante e de acordo com a boa-fé e com os princípios constantes no art. 6º da LGPD.

8.3. É expressamente vedado o compartilhamento de dados pessoais.

8.4. No caso de uma excepcionalidade, caberá à Contratada informar à Contratante prévia e formalmente, ficando o compartilhamento condicionado à sua autorização expressa.

8.5. Sendo o consentimento do titular a única base legal utilizada para o tratamento de dados pessoais, a autorização de que trata o inciso I estará condicionada à assinatura de novo Termo de Consentimento pelo titular de dados, a ser providenciado única e exclusivamente pela Contratante.

8.6. Nos casos em que for admitida em contrato a subcontratação, a Contratante deverá ser informada no prazo de até 5 (cinco) dias úteis sobre a intenção de contratação de suboperadores pela Contratada, condicionando-se a contratação à anuência expressa da Contratante.

8.7. A Contratada deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

8.8. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever da contratada



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

8.9. É dever de a contratada fomentar e disponibilizar treinamento e ações de conscientização relacionados à Proteção de dados pessoais e Privacidade aos responsáveis pela execução do contrato, garantindo, assim, a implementação de Boas Práticas e Governança, nos termos dos artigos 50 e 51 da LGPD.

8.10. A Contratante poderá realizar diligência e/ou auditorias para aferir o cumprimento de todos os itens constantes na presente cláusula, devendo a Contratada atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados, em prazo não superior a 2 (dois) dias úteis.

8.11. A Contratada deverá prestar, no prazo fixado pela Contratante, prorrogável uma única vez mediante justificativa aceita pela Contratante, quaisquer informações acerca dos dados pessoais tratados em decorrência do presente contrato para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

8.12. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

8.13. Os bancos de dados a que se refere o item 8.12 devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD, bem como o atendimento de direitos dos titulares de dados, notadamente o direito de acesso.

8.14. A Contratada declara estar ciente e de acordo de que as previsões desta cláusula estão



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

sujeitas a alterações, mormente no que diz respeito aos procedimentos de tratamento de dados pessoais.

a) As alterações a que se refere o item 8.14 podem ocorrer quando indicado pela Contratante e/ou pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

b) Nas hipóteses a que se refere o item 8.14, a alteração será formalizada por intermédio de assinatura de Termo Aditivo ao Contrato.

8.15. Fica estabelecida a vedação de transferência de dados pessoais constantes na base de dados da Contratante a empresas privadas, com exceção à previsão dos incisos I a V do § 1º do artigo 26 da LGPD.

8.16. Sendo constatada a ocorrência de uma das exceções previstas nos incisos indicados no item 8.15, as partes declaram que comunicarão à Autoridade Nacional de Proteção de Dados no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da celebração do contrato, nos termos do § 2º do artigo 26 da LGPD.

9. ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO

9.1. O acompanhamento da fiscalização e execução do presente Contrato ficará a cargo da Diretoria Administrativa da Secretaria Municipal da Família e da Assistência Social.

9.2. À fiscalização compete, entre outras atribuições, verificar a conformidade da execução do Contrato com as normas especificadas, se os procedimentos são adequados para garantir a qualidade desejada.

9.3. A ação da fiscalização não exonera a contratada de suas responsabilidades contratuais.

10. DO PAGAMENTO, CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DO EQUILÍBRIO



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU
ECONÔMICO-FINANCEIRO

10.1 Do pagamento

10.1.1. O pagamento será efetuado de forma sucessiva, mensalmente, após empenho e liquidação da despesa por meio de crédito em conta corrente indicada pelo LOCADOR ou seu procurador legalmente constituído.

10.1.2. Nas hipóteses de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a datado efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, com base na Lei 8.245/91.

10.2 Do Equilíbrio Econômico-Financeiro

10.2.1. O valor do contrato somente poderá sofrer reajuste depois de decorrido 12 (doze) meses, contados do laudo de avaliação, utilizando para tanto o IPCA, ou na ausência deste outro que o substitua conforme publicação oficial, devendo o valor está dentro do limite do valor encontrado no Laudo de Avaliação da EMURB.

10.2.2. Para fazer jus ao pagamento, a empresa deverá apresentar, juntamente com o documento de cobrança, prova de regularidade perante o FGTS – CRF, Certidões Negativas de Débitos junto às Fazendas Federal (abrangendo os débitos relativos a tributos federais, à dívida ativa da União, e as contribuições previdenciárias e de terceiros), Estadual e Municipal do domicíliodo contratado, bem como a CNDT.

11. VALOR DA CONTRATAÇÃO





ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

O valor global da contratação é de **R\$ 24.900** (vinte e quatro mil e novecentos reais), durante **06** (seis) meses, sendo **R\$ R\$ 4.150,00** (quatro mil, cento e cinquenta reais) o valor mensal do aluguel.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas com o pagamento do referido objeto correrão à conta de recursos consignados no Orçamento da Secretaria Municipal da Família e da Assistência Social, por meio do Fundo Municipal de Assistência Social, conforme dotação orçamentária abaixo especificada:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL PROGRAMÁTICA	PROJETO OU ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSOS
19401	08.244.0012	2068	3.3.90.39 3.3.90.36	15000000 16600000 16610000

12.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e da liberação dos créditos correspondentes, mediante termo de apostilamento ao contrato.

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Pela inexecução total ou parcial do Contrato, ou caso o LOCADOR incorra nos demais ilícitos administrativos, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à (ao) CONTRATADA (O) as seguintes sanções:

I – Advertência;

II – Multa, observados os seguintes limites máximos:

a) 10% (dez por cento) do valor da proposta, quando, sem justificativa plausível aceita pela Administração,



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

o adjudicatário não assinar o contrato ou não retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido, ainda que não tenha havido processo de licitação;

b) 20% (vinte por cento) do valor global do empenho e/ou Contrato, pela inexecução total do ajuste, e em caso de rescisão contratual por inadimplência da CONTRATADA;

c) 10% (dez por cento) do valor remanescente do Contrato na hipótese de inexecução parcial ou qualquer outra irregularidade não abrangida anteriormente;

III – Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o Município de Aracaju, por prazo não excedente a 02 (dois) anos;

IV – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que deve ser concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes, e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso III do caput do art. 24, do Decreto Municipal 4.769/2014.

13.2. O valor da multa aplicada será descontado do valor da garantia prestada, retido dos pagamentos devidos pela Administração ou cobrado judicialmente, sendo corrigida monetariamente, de conformidade com a variação do IPCA, a partir do termo inicial, até a data do efetivo recolhimento.

13.3. A contagem do período de atraso na execução dos ajustes será realizada a partir do primeiro dia útil subsequente ao do encerramento do prazo estabelecido para o cumprimento da obrigação.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

LUIZ FERNANDO LIMA DE OLIVEIRA
ASSESSOR TÉCNICO ADMINISTRATIVO/COLIC

RATIFICO

SIMONE CHRYSTINE SANTANA VALADARES
SECRETÁRIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA
SOCIAL



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0076-311C-432B-515A

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



LUIZ FERNANDO LIMA DE OLIVEIRA (CPF 861.XXX.XXX-02) em 30/01/2025 10:39:16 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



SIMONE CHRYSTINE SANTANA VALADARES (CPF 275.XXX.XXX-00) em 30/01/2025 14:30:59
(GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://aracaju.1doc.com.br/verificacao/0076-311C-432B-515A>