



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

TERMO DE REFERÊNCIA
Processo Administrativo nº 43.404/2024

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel objetivando o funcionamento da Casa de Passagem Municipal Freitas Brandão

1.2. Natureza do objeto: natureza comum

1.3. Critério de julgamento: Menor preço

2. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTO DA CONTRATAÇÃO

O acolhimento institucional para pessoas e/ou famílias em situação de rua é ofertado em caráter provisório com estrutura para acolher com privacidade e segurança pessoas e/ou grupos familiares. É previsto para pessoas em situação de rua e desabrigo por abandono, migração e ausência de residência ou pessoas em trânsito e sem condições de autossustento. Deve estar distribuído no espaço urbano de forma democrática, respeitando o direito de permanência e usufruto da cidade com segurança, igualdade de condições e acesso aos serviços públicos.

No que pertine ao atendimento a indivíduos refugiados ou em situação de tráfico de pessoas (sem ameaça de morte), este poderá ser desenvolvido em local específico, a depender da incidência da demanda.

O serviço de acolhimento institucional para adultos e/ou famílias pode ser desenvolvido nas seguintes modalidades:

1. Atendimento em unidade institucional semelhante a uma residência com o limite máximo de 50 pessoas por unidade e de quatro pessoas por quarto;



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

2. Atendimento em unidade institucional de Casa de Passagem para a oferta de acolhimento imediato e emergencial, com profissionais preparados para receber os usuários em qualquer horário do dia ou da noite, enquanto se realiza um diagnóstico detalhado de cada situação para os encaminhamentos necessários.

A modalidade Casa de Passagem deve ser ofertada em áreas residenciais, sem distanciar-se excessivamente, do ponto de vista geográfico e sócio-econômico, da realidade de origem das pessoas em situação de vivência de rua ali acolhidas. O imóvel precisa seguir o padrão arquitetônico das demais residências da comunidade na qual estiver inserida. Não devem ser instaladas placas indicativas da natureza institucional do equipamento.

Atualmente a Casa de Passagem Freitas Brandão opera com capacidade máxima de acolhimento (50 acolhidos), sendo este público formado por 95% do gênero masculino e com permanência média de 100 dias em acolhimento, tempo suficiente para bom emprego das políticas públicas de assistência social. Ressalta-se que esta modalidade de acolhimento é ofertada em regime ininterrupto, funcionando em caráter de 24 horas.

Considerando a indisponibilidade de opções no mercado imobiliário local para celebração de contrato de aluguel que supra as necessidades estruturais, arquitetônicas e legais para instalação do Equipamento Social: Casa de Passagem Freitas Brandão e que não fuja da razoabilidade de preços praticados pelo mercado;

Considerando que os valores de alugueis dos imóveis com características similares ao pleiteado são em média de 50% mais caros que o imóvel diligenciado;

Considerando a existência de diversas diligências e notificações expedidas pelos órgãos de fiscalização e controle da execução das políticas públicas sociassistenciais, apontarem a necessidade, imediata, de transferência e posterior reforma das estruturas físicas da Casa de Passagem Freitas Brandão, situado na Rua Porto da Folha, s/n, Suíssa;

Considerando a elaboração e emissão de Laudo Técnico da Defesa Civil Municipal atestando crônicos problemas estruturais no atual imóvel;



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

Considerando que o imóvel situado na Av. Maranhão, 1269, Dezoito do Forte, Aracaju/SE, apresenta as condições necessárias para o funcionamento regular do serviço de Acolhimento Institucional na modalidade Casa Passagem, garantindo a proteção física, emocional e social dos acolhidos, além de localização geográfica que potencializa o acesso das pessoas em situação de rua ao acolhimento institucional, apresentamos parecer técnico favorável para a formalização do contrato de locação do referido imóvel.

3. MODELO DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

Especificação	Valor Unitário R\$	Valor Total R\$
Locação de imóvel composto por 23 (vinte e três) salas e 07 (sete) banheiros	9.300,00	223.200,00

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 24 (vinte e quatro) meses, contando da data de assinatura do contrato.

6. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 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





**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

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, sempre que solicitado, ao LOCADOR 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, provocadas por si ou prepostos.

6.3 - 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.

6.4 - 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.





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

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.

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.



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

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 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



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

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 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 do Setor de



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

Logística 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 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 domicílio do



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU
contratado, bem como a CNDT.

11. VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor global da contratação é de R\$ 223.200,00 (duzentos e vinte e três mil e duzentos) reais, durante 24 (vinte e quatro) meses, sendo R\$ 9.300,00 (nove mil e trezentos) 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 RECURSO
19401	08.244.0012	2068	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, o adjudicatário não assinar o contrato ou não retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido, ainda que não tenha havido processo de licitação;





**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ARACAJU**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ARACAJU

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.

LUIZ FERNANDO LIMA DE OLIVEIRA
ASSESSOR TÉCNICO ADMINISTRATIVO/COLIC

RATIFICO

ROSÁRIA DE SOUSA RABÊLO
SECRETÁRIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 6596-65D1-8BD4-FAB5

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



LUIZ FERNANDO LIMA DE OLIVEIRA (CPF 861.XXX.XXX-02) em 03/06/2024 16:41:05 (GMT-03:00)

Papel: Parte

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



ROSARIA DE SOUZA RABELO (CPF 267.XXX.XXX-72) em 04/06/2024 08:23:55 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: AC PRODESP RFB v1 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

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

<https://aracaju.1doc.com.br/verificacao/6596-65D1-8BD4-FAB5>