

TERMO DE REFERÊNCIA
Processo Administrativo nº 155.827/2025

1. OBJETO

1.1. Contratação de serviços de Locação de Imóvel para atender às necessidades do **Centro de Referência de Atendimento à Mulher em Situação de Violência – CRAM**, e da **Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER**, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

2. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A contratação para locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Atendimento à Mulher em Situação de Violência – CRAM fundamenta-se na necessidade de garantir espaço físico adequado, seguro e compatível com as atividades de acolhimento, atendimento especializado, orientação e proteção de mulheres em situação de violência, em consonância com as políticas públicas municipais voltadas à promoção dos direitos das mulheres.

A necessidade da contratação decorre da incorporação administrativa do CRAM à Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER, formalizada pelo Decreto Municipal nº 8.444, de 6 de janeiro de 2026, o que impõe a adequação da estrutura física para assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços prestados, bem como o atendimento humanizado e sigiloso do público-alvo, desde o dia primeiro de janeiro do corrente ano.

A escolha da solução por meio da locação de imóvel urbano foi identificada como a alternativa mais adequada e economicamente viável, considerando-se a inexistência, no momento, de imóvel próprio disponível que atenda às especificidades técnicas, funcionais e de localização necessárias ao funcionamento do CRAM, conforme análise constante no Estudo Técnico Preliminar que instrui o processo administrativo.

O Estudo Técnico Preliminar avaliou as alternativas possíveis, incluindo a utilização de imóveis públicos existentes, a adaptação de estruturas próprias e a locação no mercado imobiliário, concluindo pela locação como solução mais vantajosa sob os aspectos da economicidade, da celeridade de implantação e da adequação funcional ao serviço, em alinhamento com o Plano de Contratações Anual do Município de Aracaju e com as diretrizes de planejamento da SERMULHER.

3. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

3.1. Será selecionado o fornecedor que apresente proposta que cumpra as exigências relativas ao objeto constantes neste Termo de Referência, bem como os critérios de habilitação.

3.2. As exigências de habilitação jurídica, de regularidade fiscal e de regularidade trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos.

3.3. Contratada, responsável pelo imóvel identificado conforme documentações apresentadas será:

CONTRATADA:	NICELIA BARRETO DA SILVA
CPF:	535.502.005-44
ENDEREÇO:	RUA CAMPO DO BRITO, 109, CEP 49020-380, BAIRRO SÃO JOSÉ, ARACAJU - SE.
TELEFONE:	(79)9 9915-9696
E-MAIL:	niceliabarretto@hotmail.com

4. CONTRATAÇÃO

4.1. Será firmado contrato com prazo de vigência de 3 (três) anos, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período mediante celebração de Termo Aditivo, respeitado o limite máximo de 10 (dez) anos, nos termos do art. 213 do Decreto Municipal nº 7.178/2023.

4.2 Os efeitos financeiros terão início somente após a entrega das chaves, assinatura do Termo de Entrega e realização da Vistoria Inicial.

4.3. A prorrogação dependerá de interesse público, da adequação do imóvel às necessidades municipais e da apresentação de Laudo de Avaliação atualizado da EMURB/SE.

4.4. Caso não haja interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá comunicar ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sob pena de responsabilizações cabíveis.

4.5. O contrato permanecerá válido mesmo em caso de alienação do imóvel, conforme Art. 8º da Lei nº 8.245/1991.

4.6. Alterações observarão os Arts. 124 a 136 da Lei nº 14.133/2021.

4.7. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (Art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

4.8. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do Art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

4.9. OS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO ABRANGEM O SEGUINTE:

Requisitos funcionais:

- Disponibilização de espaço físico capaz de comportar atendimentos individualizados, sigilosos e humanizados às mulheres em situação de violência.
- Existência de salas independentes para atendimento psicológico, social e jurídico, bem como ambientes destinados às atividades administrativas da SERMULHER.
- Ambientes que permitam organização adequada dos fluxos de atendimento, preservando a privacidade das usuárias e a segurança institucional.
- Condições de uso imediato, sem necessidade de reformas estruturais relevantes que comprometam a continuidade do serviço.

Requisitos não funcionais:

- Localização estratégica, com fácil acesso por transporte público e compatível com o perfil do público atendido, assegurando discrição e segurança.
- Condições adequadas de conforto ambiental, salubridade, iluminação, ventilação e conservação.
- Disponibilidade de estacionamento e áreas de circulação compatíveis com o volume de usuários e servidores.
- Garantia de acessibilidade universal, em conformidade com a legislação vigente.

Requisitos técnicos:

- Imóvel com área construída e layout compatíveis com a complexidade dos serviços prestados pelo CRAM/SERMULHER.
- Existência de sanitários adaptados para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- Infraestrutura compatível com instalações elétricas, hidráulicas e de segurança necessárias ao funcionamento do serviço.
- Conformidade com as características descritas no Laudo de Avaliação Técnica emitido pela EMURB, que atestou a adequação do imóvel às necessidades institucionais.

Requisitos legais:

- Atendimento às disposições da Lei nº 14.133/2021, especialmente ao art. 74, inciso V, que fundamenta a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel com características singulares de localização e instalação.
- Observância da Lei Federal nº 8.245/1991, no que couber, referente à locação de imóveis urbanos.
- Conformidade com o Decreto Municipal nº 7.178/2023 e demais normas municipais aplicáveis.
- Atendimento às normas de acessibilidade, segurança, saúde e vigilância sanitária vigentes.

Requisitos institucionais:

- Compatibilidade do imóvel com as políticas públicas de enfrentamento à violência contra a mulher.
- Adequação à estrutura administrativa da SERMULHER, conforme o Decreto Municipal nº 8.444, de 6 de janeiro de 2026.
- Manutenção da continuidade do serviço público essencial, sem prejuízo às usuárias e à rede de proteção social.

5. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCATÁRIA

5.1. Pagar o aluguel e demais encargos da locação exigíveis nos prazos estabelecidos;

- 5.2. Utilizar o imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- 5.3. Realizar previamente a vistoria do imóvel para fins de verificação minuciosa das suas condições, apontando os eventuais defeitos existentes, os quais constarão no Termo de Vistoria;
- 5.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, segurança e utilização, restituindo-o, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme o Termo de Vistoria, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;
- 5.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- 5.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 5.5. Comunicar a existência de qualquer dano ou defeito no imóvel cuja reparação seja da responsabilidade do Locador, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 5.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Locador, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durarem mais de dez dias, conforme dispõe o Artigo 26 da lei nº 8.245/1991;
- 5.7. Realizar de imediato o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 5.8. Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, cujo pagamento não seja do seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao Locatário;
- 5.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seus mandatários mediante comunicação prévia, como dispõe a Lei 8.245/1991;
- 5.10. Aplicar as sanções administrativas contratuais em caso do não cumprimento do objeto contratado;
- 5.11. Cumprir com todos os compromissos financeiros assumidos com a Contratada;
- 5.12. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 5.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se for o caso;
- 5.14. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 5.15. Se responsabilizar pela manutenção do elevador que integram o imóvel;

6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA/LOCADOR

- 6.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 6.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista, apresentar a necessária documentação com os devidos esclarecimentos para avaliação por parte do Locatário;
- 6.3. Manter durante a execução do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas durante a vigência Contratual, de acordo com o Art. 92, XVI da Lei 14133/2021, informando ao LOCATÁRIO a ocorrência de qualquer alteração nas referidas condições;
- 6.4. Garantir durante o tempo de locação o uso pacífico do imóvel;
- 6.5. Arcar pelos danos causados diretamente ao LOCATÁRIO ou a terceiros decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do Contrato não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo LOCATÁRIO, bem como pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como pelos débitos de qualquer natureza, anteriores à locação;
- 6.6. Realizar, junto com o Locatário, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 6.7. Fornecer ao Locatário recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 6.8. Pagar anualmente o IPTU, taxas e demais impostos incidentes sobre o imóvel locado;
- 6.9. Notificar ao Locatário, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, do término da vigência do contrato, quando não houver interesse na prorrogação da locação;
- 6.10. Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 6.11. Promover a instalação de acesso para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, nos termos da legislação vigente;
- 6.12. Na oportunidade da devolução do imóvel, serão de responsabilidade do Locador os vícios e defeitos que, eventualmente, não constam no Termo de Vistoria.

7. EXECUÇÃO DO OBJETO

- 7.1. Não será admitida a subcontratação do objeto.
- 7.2. As benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas, e as úteis, quando autorizadas, serão indenizáveis, nos termos do Art. 35 da Lei nº 8.245/1991.
- 7.3. As benfeitorias poderão ser compensadas mediante desconto mensal ou retenção do imóvel.
- 7.4. Benfeitorias removíveis poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, desde que o imóvel seja devolvido em condições originais.

8. MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes de acordo com as cláusulas avençadas e as disposições da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias através de termo de apostilamento ao contrato.

8.3. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

8.4. A fiscalização de que trata esta cláusula não reduz a responsabilidade do Locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou ainda emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade do Locatário ou de seus agentes e prepostos.

8.5. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

8.6. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei nº 14.133/2021 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

8.7. As decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

8.8. O Locador poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

9. PAGAMENTO, CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO- FINANCEIRO

9.1. Do pagamento

9.1.1. O valor mensal do aluguel será de R\$8.600,00 (oito mil e seiscentos reais), com o valor do IPTU do imóvel já incluso ficando este sob a responsabilidade da Proprietária do Imóvel.

9.1.2. O pagamento será efetuado em até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido pela locadora.

9.1.3. As despesas ordinárias como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

9.1.4. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o

LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente.

9.1.5. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

9.1.6. Nenhum pagamento será efetuado, enquanto houver pendência de liquidação de obrigação financeira, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

9.1.7. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, não haverá quaisquer ônus moratórios para a LOCATÁRIA.

9.1.8. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

No caso de atraso de pagamento, será utilizado, para atualização do valor, o IPCA-E.

9.2. Do Equilíbrio Econômico-Financeiro

9.2.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, após o interregno mínimo de um ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste para os subsequentes.

9.2.2. Na hipótese de haver diferença entre o valor do indexador contratual e o valor obtido pelo Laudo de Avaliação da EMURB/SE, será aplicado sempre o menor valor.

9.2.3. O reajuste ocorrerá mediante apostilamento, salvo se a sua realização não coincidir com o momento de eventual prorrogação contratual, caso em que fará parte do respectivo Termo Aditivo.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor global estimado da contratação é de R\$ 309.600 (trezentos e nove mil e seiscentos reais), sendo que o valor mensal do aluguel será de R\$8.600,00 (oito mil e seiscentos reais), com o valor do IPTU do imóvel já incluso ficando este sob a responsabilidade da Proprietária do Imóvel, com contrato previsto para 3 anos.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 37101

PROGRAMA DE TRABALHO: 04.122.0213.2018

ELEMENTO DE DESPESA: 33903600

FONTE DE RECURSO: 15000000

SUBELEMENTO: 33903614

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Aquele que deixar de executar total ou parcialmente o contrato, ou quaisquer dos deveres nele elencados, se sujeitará, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, nos moldes da Lei nº.14.133/2021, as penalidades de:

a) ADVERTÊNCIA em razão de descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial da obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b) MULTA, calculada na forma do contrato:

I. Moratória de até 10% (dez por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação, conforme a regulamentação estabelecida pela Administração Pública, sendo observado que por se tratar de contrato com a Administração Pública esta dispõe de prazo de até 30 dias da nota de empenho, devendo ser cobrada a multa moratória apenas do trigésimo primeiro dia em diante;

II. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação;

III. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente;

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

c) IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR, pelo prazo de até 03 (três) anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

II. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III. Dar causa à inexecução total do contrato;

IV. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

VI. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame; Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

VII. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.

d) 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, no caso de:

I. O Locador apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. O Locador fraudar ou praticar ato fraudulento na execução do contrato.

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato.

12.1. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

12.2. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei 14.133/2021.

12.3. As sanções aqui descritas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

DANIELLA RAMOS LIMA
AGENTE DE CONTRATAÇÃO
MATRÍCULA 442073



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 330E-79F3-B1C6-B194

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



DANIELLA RAMOS LIMA (CPF 000.XXX.XXX-14) em 24/03/2026 10:06:53 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/330E-79F3-B1C6-B194>