Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 03
Responsável
Comissão P. Licitação

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a Locação de um imóvel situado na Rua Olivia Alves, nº 16 – Centro, Tacaimbó–PE, para o funcionamento do Centro dos Idosos do Município de Tacaimbó–PE.

2 – JUSTIFICATIVA

A locação do imóvel na Rua Olivia Alves, nº 16, no Centro de Tacaimbó, é justificada pela necessidade de proporcionar um espaço adequado para o funcionamento do Centro dos Idosos do Município. Este centro desempenha um papel vital na promoção do bem-estar e da qualidade de vida dos idosos, oferecendo atividades recreativas, assistência social e serviços que visam a inclusão e o apoio a esta população.

A localização central do imóvel é um fator importante, pois facilita o acesso dos idosos e seus familiares, tornando o Centro dos Idosos mais acessível à comunidade. Estar próximo a outros serviços públicos e com fácil acesso a transporte é essencial para garantir a participação ativa dos idosos nas atividades oferecidas.

3 – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente inexigibilidade de licitação fundamenta-se no Art. 74, Inciso V, da Lei Federal nº 14.133/202, in verbis:

> **Art. 74. É dispensável a licitação:**
> **V** - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.;

PREFEITURA DE Tacaimbó Trabalhando por você!

4 – RAZÃO DA ESCOLHA

O imóvel em questão possui uma estrutura que atende às necessidades do Centro dos Idosos, incluindo espaço amplo para atividades recreativas, salas de convivência e serviços de acolhimento, além de condições apropriadas para garantir a segurança e o conforto dos frequentadores. A adequação do espaço é fundamental para o desenvolvimento das dinâmicas sociais e das atividades planejadas para o público idoso.

O valor do aluguel do imóvel é competitivo em comparação com outras opções no mercado local. Essa relação custo-benefício favorece a viabilidade financeira da operação.

A presente inexigibilidade se justifica pela impossibilidade de locação de outro imóvel similar na localidade, com as dimensões necessárias para a prestação das atividades precípuas da administração, nas condições almejadas, demonstrando assim sua singularidade, estando de acordo com a previsão do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações.

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 04

Adicionalmente, destaca-se que não há imóveis disponíveis no patrimônio do Fundo Municipal de Assistência Social que possam atender a essa demanda específica. Após análise das instalações existentes, foi verificado que nenhuma delas possui as características necessárias, seja em termos de localização, acessibilidade ou estrutura, para abrigar o Centro dos Idosos. Assim, a locação do imóvel se torna essencial e urgente para atender essa necessidade social.

Além disso, o processo de escolha do imóvel foi realizado de forma transparente e com a devida formalidade, respeitando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

5 – JUSTIFICATIVA DE PREÇO

O valor será condicionado a avaliação realizada por profissional devidamente habilitado do município, onde será acostado o laudo, condicionado as especificações do Artigo 74, inciso V, e § 5º.

O imóvel é amplo e tem excelente localização, situado em bairro estratégico, além de que os custos operacionais do imóvel, como taxas de IPTU e manutenção, são acessíveis, permitindo que a secretaria opere de forma eficiente e dentro dos parâmetros. O preço de aluguel compatível com os parâmetros de mercado, conforme proposta de preço apresentada pelo Locador.

6 – DO PRAZO

PREFEITURA DE Tacaimbó Trabalhando por você!

O prazo de vigência da contratação é de 12 meses considerada a data de sua assinatura do contrato, podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Art. 105 a 114 da Lei n° 14.133, de 2021.

7 – FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado em 12 (doze) parcelas mensais de R$ 1.000,00 (um mil reais). As obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas, contas de consumo de energia água e esgoto, serão custeados pelo LOCATÁRIO.

O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

8 - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O LOCADOR é obrigado a:

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 05
Responsável
Comissão P. Licitação

Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel, que deve ser subscrito pelas partes, 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;

Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

Fornecer ao LOCATÁRIO, sempre que solicitado, recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

Manter, durante a vigência do contrato, todas as documentações fiscais, exigíveis para a habilitação (CND junto à Receita Federal, CRF Caixa Econômica e CND fisco estadual e municipal).

Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação. Caso contrário, o contrato poderá ser prorrogado ao tempo máximo de 10 anos, desde que o locador, à época dos aditivos esteja em dia com suas obrigações fiscais e as demais condições do contrato, nos termos do artigo 62 da Lei 14.133/2021.

Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, a exemplo de IPTU;

Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros se for o caso;

Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9 - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO é obrigado a:

a) Pagar pontualmente o aluguel, na forma acordada e constante na proposta de preços;

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 06
Responsável
Comissão P. Licitação

b) Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada neste instrumento;
c) Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
d) Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado;
e) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
f) Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
g) Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;
h) 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 sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;
i) Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
j) Averbar o termo de contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação no Diário Oficial do Município;

10 – FORMA DE PAGAMENTO

O crédito pelo qual correrá as despesas da contratação está previsto no orçamento vigente do Município de Tacaimbó para o exercício de 2025, conforme segue:
Recursos não Vinculados de Impostos:
81000- SECRETARIA DE AÇÃO SOCIAL
81002- FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL (ENTIDADE SUPERVISIONADA)
0812208022.001-MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
33903600- Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

PREFEITURA DE Tacaimbó Trabalhando por você!

11 – REQUISTIOS DA CONTRATAÇÃO

Com o intuito de verificar a regularidade documental do locador, devem ser juntados:

- Cédula de identidade ou documento equivalente e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), conforme previsto no art. 68, I, da Lei nº 14.133/2021, além de comprovante de residência.

- Cópia da certidão de registro do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade ou da posse do imóvel, a serem avaliados no caso concreto (art. 2º, II, a, Portaria SAD nº 1134/2022);

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 07
Responsável
Comissão P. Licitação

Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

Será também solicitada a locadora as seguinte declarações: Declaração de inexistência de Fatos impeditivos supervenientes, e Declaração de ausência de Parentesco com membros da administração pública.

O imóvel da LOCADORA será selecionado devido às características das instalações e por sua localização, na forma do inciso V do caput do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021, condicionada a locação ao preenchimento de todos os requisitos constantes no § 5º do mesmo dispositivo legal.

O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

As instalações hidrossanitários devem estar de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;

12 – DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.

PREFEITURA DE Tacaimbó Trabalhando por você!

As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

13 – RESCISÃO

A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capitulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral judicial.

Prefeitura Municipal de Tacaimbó
Fls. 08
Responsável
Comissão P. Licitação

Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14 – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

Serão designados pelo Contratante representantes com atribuições de Gestor e Fiscal do contrato, nos termos do Art. 117, da Lei Federal nº 14.133/21, especialmente para acompanhar e fiscalizar a sua execução, respectivamente.

O Gestor do contrato a ser designado, deverá ser um servidor público municipal do quadro efetivo ou comissionado, na ausência de sua nomeação, o titular da Secretaria ou órgão equivalente ou da entidade descentralizada será considerado, automaticamente, o Gestor dos Contratos.

PREFEITURA DE Tacaimbó Trabalhando por você!

O Fiscal do contrato a ser designado, deverá ser um servidor público municipal do quadro efetivo ou na ausência deste, um servidor comissionado. A escolha do fiscal deste contrato se dará mediante observância a sua capacitação técnica em relação ao objeto do contrato e, preferencialmente, dentre servidores públicos que participaram da elaboração do Termo de Referência que norteou esta contratação.

Tacaimbó-PE, 14 de janeiro de 2025.

Atenciosamente,

Adelma Aiane da Silva

Adelma Aiane da Silva
Diretora de Ação Social