



TERMO DE REFERÊNCIA

1 – OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a **Locação de um imóvel situado na Rua, Inês Carmelita de Araújo, nº S/N – Centro, Tacaimbó-PE, para instalação da Cozinha Comunitária do Município de Tacaimbó-PE.**

2 – JUSTIFICATIVA

A locação de um imóvel para a instalação de uma cozinha comunitária no município de Tacaimbó, Pernambuco, é uma iniciativa urgente e vital para atender às necessidades nutricionais da população em situação de vulnerabilidade social. Em uma realidade onde muitas famílias enfrentam dificuldades diárias para garantir o alimento na mesa, a presença de uma cozinha comunitária desempenha um papel essencial na promoção da segurança alimentar e na garantia de uma alimentação digna e saudável para todos.

Tacaimbó, tal como muitos municípios em crescimento, lida com um aumento na demanda por serviços sociais e assistenciais. A ausência de uma estrutura específica para a preparação e distribuição de refeições àqueles que mais necessitam agrava as condições de insegurança alimentar e nutricional, prejudicando a qualidade de vida e fragilizando o tecido social local. Uma cozinha comunitária proverá refeições balanceadas e nutritivas, assegurando que crianças, jovens, adultos e idosos em situação de vulnerabilidade possam ter acesso a uma alimentação adequada.

A locação de um imóvel para essa finalidade permite uma implementação rápida e eficaz do projeto, sem os ônus e demora associados à construção de uma nova infraestrutura. Um espaço locado, devidamente adaptado e equipado, garante um ambiente apropriado para a preparação de alimentos, cumprindo todos os requisitos sanitários e de segurança necessários. Além disso, a localização estratégica da cozinha comunitária facilitará o acesso das famílias beneficiadas, promovendo uma maior integração e participação da comunidade nos programas sociais.

O impacto positivo de uma cozinha comunitária transcende a questão da alimentação, refletindo-se na saúde pública, no desempenho escolar, na inserção no mercado de trabalho e na dignidade dos indivíduos. Crianças bem nutridas têm maior capacidade de concentração e aprendizagem, adultos com uma alimentação saudável apresentam melhor desempenho laboral e menor incidência de doenças, e idosos podem atravessar a terceira idade com mais qualidade de vida. Ademais, a operacionalização da cozinha comunitária abre oportunidades para a contratação de profissionais locais, gerando emprego e renda, e pode envolver a comunidade em atividades voluntárias e educativas.

Outro ponto crucial é o fortalecimento da rede de apoio e solidariedade comunitária. A cozinha comunitária não atua apenas na distribuição de refeições, mas também como um polo de socialização e desenvolvimento humano, onde eventos, oficinas e capacitações



podem ser realizados, promovendo a inclusão social e a construção de uma cidadania ativa e consciente.

Portanto, a locação de um imóvel para a instalação da cozinha comunitária em Tacaimbó é uma necessidade premente e plenamente justificada. Essa medida irá garantir a segurança alimentar e nutricional das famílias do município, fortalecer a coesão social e contribuir para o desenvolvimento sustentável e inclusivo da comunidade, possibilitando uma melhoria significativa na qualidade de vida daqueles que mais necessitam.

3 – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente inexigibilidade de licitação fundamenta-se no Art. 74, Inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2022, 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.;

4 – RAZÃO DA ESCOLHA

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

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.

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 a cozinha comunitária. 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.

Carone



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

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 nº 14.133, de 2021.

7 – FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado em 12 (doze) parcelas mensais de **RS 1.200,00 (mil e duzentos 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;

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;
- 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

11 – REQUISITOS 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);

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 seguintes 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 hidrossanitárias 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.

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 Capítulo 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.

Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada

Alcides



Estado de Pernambuco

FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



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

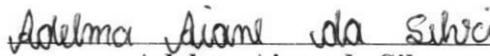
Serão designados pelo Contratante representantes com atribuições de Gestor e Fiscal do contrato, nos termos do Art. 117, da Lei Federal nº 14.133/21, especialmente para acompanhar e fiscalizar a sua execução, respectivamente.

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.

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, 17 de janeiro de 2025.

Atenciosamente,


Adelma Aiane da Silva
Diretora de Ação Social