

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1 - O presente Termo de Referência tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA CENTRO DE REFERENCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTENCIA SOCIAL (CREAS) DA SECRETARIA DE CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICIPIO DE ARACATI/CE.**, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, a fim de dar continuidade ao funcionamento do CREAS, naquele endereço.

1.2 - O imóvel encontra-se situado na Coronel Alexanzito, 660, Centro, Aracati/CE, conforme descrito na avaliação do imóvel apresentada pelo engenheiro do município.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO D CONTRATAÇÃO

2.1 DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação refere-se à **locação de imóvel urbano** destinado à instalação do **Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS**, vinculado à Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social do Município de Aracati/CE.

A **necessidade da contratação** está fundamentada na ausência de infraestrutura física própria adequada para o funcionamento do CREAS, o que compromete diretamente a oferta de serviços especializados a indivíduos e famílias em situação de risco pessoal ou social por violação de direitos, conforme diretrizes da Política Nacional de Assistência Social.

A unidade do CREAS requer espaço específico para atendimento sigiloso e qualificado, realização de reuniões técnicas, desenvolvimento de ações de proteção social especial de média complexidade e atuação intersetorial com outros órgãos do Sistema de Garantia de Direitos. Diante dessa realidade, a locação de imóvel se apresenta como a solução mais rápida, viável e economicamente vantajosa para suprir a demanda com a urgência que o serviço exige, sem os altos custos e prazos de uma eventual aquisição ou construção de imóvel próprio. A justificativa da contratação também leva em consideração os seguintes fatores:

- A inexistência de sede própria compromete a qualidade e efetividade do atendimento à população vulnerável;

- A locação oferece flexibilidade administrativa e orçamentária, permitindo adaptação mais ágil às demandas do serviço;
- O imóvel objeto da contratação atende aos requisitos técnicos, legais e estruturais necessários ao funcionamento do CREAS, conforme laudo técnico emitido por profissional habilitado;

A contratação visa garantir ambiente seguro, acessível e funcional, promovendo melhores condições de trabalho à equipe técnica e acolhimento digno ao público atendido.

O contrato será firmado pelo período inicial de 12 (doze) meses, com valor estimado de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), conforme pesquisa de mercado e laudo de avaliação imobiliária. Os recursos estão devidamente previstos na Lei Orçamentária Anual, sob a fonte de recurso 1500000000 – Recursos não vinculados a impostos e 1660000000 – Transferência do FNAS.

Portanto, a contratação em questão é essencial à continuidade e qualificação dos serviços socioassistenciais no município, estando em plena conformidade com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público que regem a Administração Pública.

2.2 ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DO ÓRGÃO:

A administração pública municipal não possui até o momento Plano de Contratação Anual para o exercício de 2025, haja vista a ausência de obrigatoriedade para entes públicos municipais, todavia há previsão da referida contratação na Lei Orçamentária Anual de através da dotação orçamentária 0902 SECRETARIA DE CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL – 08 244 0028 2.066 Bloco da Proteção Social Especial-PSE

2.3 JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE:

O presente procedimento tem por objeto a locação de imóvel urbano situado à Rua Coronel Alexanzito, nº 660, no município de Aracati/CE, destinado à instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, sob responsabilidade da Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social.

A contratação direta, por inexigibilidade de licitação, encontra respaldo no art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, o qual prevê a inexigibilidade quando houver inviabilidade de competição, especialmente na hipótese de locação de imóvel cujas características de localização e adequação às necessidades da Administração impossibilitem a competição.

Conforme detalhado no Documento de Formalização de Demanda (DFD nº 025.09.04/2025 - SCDS) e no Estudo Técnico Preliminar correspondente, a Administração identificou a necessidade urgente de um espaço físico apropriado para assegurar a continuidade dos serviços especializados prestados pelo CREAS, diante da ausência de imóvel público próprio com estrutura compatível às exigências legais e funcionais da política pública de assistência social.

Durante o levantamento técnico e de mercado, foi constatado que o imóvel localizado na Rua Coronel Alexanzito, nº 660, além de atender plenamente aos requisitos técnicos, estruturais, legais e de acessibilidade, é o único na região que oferece localização estratégica, infraestrutura pronta para uso imediato, custo compatível com os parâmetros de avaliação do mercado e conformidade com a legislação vigente.

3. Ademais, laudo de vistoria técnica, emitido por profissional habilitado, atesta que o referido imóvel possui:
4. No mínimo quatro salas para atendimento individualizado;
5. Recepção adequada à demanda do público;
6. Espaço administrativo com sala de reuniões, área técnica e arquivo;
7. Copa/cozinha para apoio aos servidores;
8. Acessibilidade, segurança e condições de conservação necessárias ao funcionamento do serviço.

A especificidade da localização e a adequação plena do imóvel às exigências da Política Nacional de Assistência Social, bem como o fato de não haver imóveis equivalentes disponíveis nas imediações com as mesmas condições e finalidade de uso, tornam inviável a competição, caracterizando, assim, a hipótese legal de inexigibilidade.

A contratação visa assegurar a instalação imediata da unidade do CREAS, garantindo a continuidade e a qualificação do atendimento à população em situação de vulnerabilidade e risco, em consonância com os princípios da eficiência, razoabilidade e interesse público.

Diante do exposto, restam configurados os pressupostos legais e técnicos que fundamentam a inexigibilidade da licitação, sendo a contratação direta plenamente justificável, nos termos do art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

9. VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO



Para a definição do valor da contratação será realizado visita de avaliação por profissional especializado ao imóvel que se enquadre nas características necessárias para a alocação da Unidade de Acolhimento, com posterior expedição de laudo avaliativo dentro dos parâmetros impostos pela legislação vigente, com o intuito de definir os valores mínimos e máximos da locação do imóvel.

Em pesquisa realizada no bairro onde a unidade de Acolhimento será instalada, percebeu-se que os imóveis com padrões necessários a acomodação da referida unidade tem como valor médio mensal para locação a importância de R\$ 3.500,00(três mil e quinhentos reais), por um período de 12 (doze) meses, perfazendo um total de R\$ 42.000,00(quarenta e dois mil reais).

10. DA HABILITAÇÃO

10.1 Para fins de habilitação, serão exigidos os seguintes documentos nos termos do art. 72, V da Lei 14.133/2021.

11. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

5.1 - As disposições contidas no presente termo de referência terão valor de contrato, constituindo direitos e obrigações tanto para o contratado quanto para o contratante.

5.2 - Por ocasião da contratação será verificada a regularidade do cadastramento e da habilitação parcial do contratante, sendo o resultado destes procedimentos juntado ao respectivo processo.

12. DA VIGÊNCIA

12.1 A vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses, a contar do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando a vigência decenal, nos termos do artigo 107 da Lei 14.133/2021. A existência de créditos orçamentários vinculados a contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO/CONTRATANTE

7.1.2. Manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim retribuir a LOCADORA/CONTRATADA, quando finda ou rescindida a locação;

7.1.3. Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação;

7.1.4. O LOCATÁRIO/CONTRATANTE deverá entregar o imóvel nas mesmas condições recebidas, sem que a LOCADORA/CONTRATADA, possa exigir qualquer indenização referente à situação referente à situação do imóvel.

7.1.5. Ao LOCATÁRIO/CONTRATANTE deverá providenciar o pagamento até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, após apresentação de recibo e confirmação da execução do objeto contratado, devidamente assinado pelo setor competente; no valor estabelecido neste termo.

7.1.6. É de responsabilidade do Locatário/Contratante o pagamento das contas de consumo de água e esgoto e de energia elétrica, durante a vigência deste instrumento.

14. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA/CONTRATADA

8.1.7. Realizar o serviço, objeto deste contrato, em conformidade com as exigências contratuais.

8.1.8. Deverá deixar o imóvel a inteira disposição do Locatário/Contratante, sem fazer qualquer interveniência quanto ao objeto da locação.

8.1.9. No caso de rescisão contratual a LOCADORA/CONTRATADA deverá comunicar ao LOCATÁRIO/CONTRATANTE, no prazo de 30 (trinta) dias, antes da pretensão.

8.1.10. Receber o imóvel sem cobrar do Locatário/Contratante qualquer indenização se o mesmo der causa a rescisão contratual.

8.1.11. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei de Licitações

9. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

9.1 Nos termos do art. 117 da Lei 14.133/2021 serão designados representantes para acompanhar o acolhimento, fiscalizar o contrato, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

9.2 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da

Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei 14.133/2021.

9.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do serviço, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.4 A gestão e fiscalização do presente instrumento contratual da Sr. **Maycon Jordan Soares Matos**.

10. DO PAGAMENTO

10.1 - O pagamento deverá ser efetuado até o décimo dia útil do mês;

10.2 - O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo locador, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

11. REAJUSTE

11.1 O reajuste deste contrato será de periodicidade anual conforme o IGP-M/FGV.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 - Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no art. 155 da Lei 14.333/2021, fica o contratado infrator sujeito à aplicação das seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.2 - Para a aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 a 163 da Lei 14.133/2021, assegurado ao contratado infrator o direito ao contraditório e a ampla defesa.

12.3 - Nas hipóteses de cometimento de qualquer infração administrativa, poderão ser aplicadas ao locador, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal as seguintes sanções:

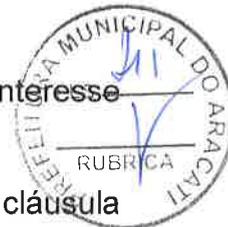
- a) Advertência, pelo cometimento da infração tipificada no art. 155, I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) Multa de 10 % (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, I e II da Lei 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);
- c) Multa de 20 % (vinte por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato);
- d) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III, V e VI, do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos VIII, IX, X e XII da Lei 14.133/2021 bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

13. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. As hipóteses que constituem motivo para extinção contratual estão elencadas nos arts. 137, 138 e 139 da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, que poderão se dar, após assegurados o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA.

13.2. A extinção do contrato poderá ser:

13.2.1. Determinada por ato unilateral e escrito do CONTRATANTE, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta.



13.2.2. Consensual, por acordo entre as partes, desde que haja interesse do CONTRATANTE.

13.2.3. Determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

14. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS- Lei nº 13.709/2018- LGPD

14.1 - Em observação as determinações constantes da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 — LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD), o CONTRATANTE e a CONTRATADA se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

- a) o tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos arts. 7º e/ou 11 da Lei 13.709/2015 às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular;
- b) o tratamento seja limitado as atividades necessárias ao atingimento das finalidades de execução do objeto do contrato, utilizando-os, quando seja o caso, em cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD);
- c) em caso de necessidade de coleta de dados pessoais indispensáveis à própria prestação do serviço/aquisição de bens, esta será realizada mediante prévia aprovação da CONTRATANTE, responsabilizando-se a CONTRATADA por obter o consentimento dos titulares (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento). Os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução do objeto especificado neste contrato, e, em hipótese alguma, poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins.

Aracati/CE, 16 de abril de 2025.


SECRETARIA DE CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Sabrina Cardoso Barbosa Vicente