



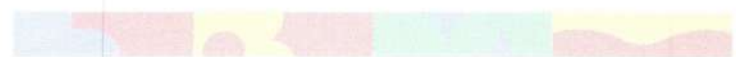
PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud-it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/64-20251114111437.pdf>
assinado por: idUser 473

TERMO DE REFERÊNCIA

Contratação de Aluguel de Imóvel



PREFEITURA DE
Garanhuns



JUNTOS, CONSTRUINDO O FUTURO.

Garanhuns, setembro de 2025

Rua Pe. Agobar Valença, nº 153 – Heliópolis - Garanhuns/PE - CEP: 55297-400

E-mail: sasdhgaranhuns21@gmail.com

Telefone: (87) 3763-6567

1.0 INTRODUÇÃO:

1.1 Este documento foi elaborado à luz da Lei nº 14.133/2021, como peça integrante e indissociável do procedimento de Contratação Direta de locação de imóvel para suprir a necessidade da Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos deste Município. Nele contém os elementos essenciais fixados na referida lei, descritos de forma a subsidiar certame e preparar documentação e proposta comercial, cuja aquisição deverá ser realizada através de Dispensa Licitatória.

2.0 OBJETO

2.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo locação do imóvel situado na locação de imóvel situado na Avenida Flauberto Elias, S/N, Bairro Dom Hélder Câmara, Garanhuns/PE, para sediar a Cozinha Comunitária da Cohab3/Bela Vista, afim de atender as necessidades da Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos.

3.0 JUSTIFICATIVA

3.1. A contratação do imóvel se faz necessária para implantação de uma Cozinha Comunitária no bairro Heliópolis, no município de Garanhuns/PE, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos.

A iniciativa faz parte da política pública de promoção da segurança alimentar e nutricional, no âmbito do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), com foco na população em situação de vulnerabilidade social, identificada por meio de dados do Cadastro Único e relatórios da Vigilância Socioassistencial. O bairro Heliópolis apresenta relevante demanda social, sendo área prioritária para ações estruturantes de combate à fome e promoção da dignidade humana.

Diante da ausência de imóvel público disponível que atenda às exigências técnicas e sanitárias para o funcionamento adequado da Cozinha Comunitária, faz-se necessária a locação de imóvel privado. O imóvel selecionado possui localização estratégica e de fácil acesso para a população local, favorecendo o alcance do público-alvo e a efetiva execução dos serviços propostos.

Além da boa localização, o imóvel apresenta condições físicas adequadas, compatíveis com a estrutura exigida para o funcionamento da Cozinha Comunitária, observando os parâmetros legais e sanitários aplicáveis. Destaca-se ainda que o valor da locação está condizente com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliação prévia, assegurando economicidade, razoabilidade e legalidade na contratação.

Assim, a locação do referido imóvel revela-se medida indispensável e vantajosa para a administração pública, garantindo o início célere e eficiente das atividades da Cozinha Comunitária, instrumento essencial de apoio alimentar e fortalecimento da rede de proteção social no município.

3.2. Nosso objetivo fundamental para promover o bem-estar e a integração social dos membros de nossa comunidade, além de oferecer assistência e suporte às famílias em situação de vulnerabilidade.



3.3. A escolha do imóvel por meio de inexigibilidade, conforme previsto na Lei 14.133/2021, se justifica devido que a realização de uma licitação para a contratação deste imóvel seria impraticável devido à singularidade das características do espaço e à urgência na implementação desses serviços para atender às demandas da comunidade, a inviabilizando a competição.

4.0 ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Localização: Av. Flauberto Elias, S/N, Bairro Dom Hélder Câmara, Garanhuns/PE

4.2. Área Construída 128,00m²

4.3. Características: Padrão de acabamento do imóvel é normal, o estado de conservação bom, telha em cerâmica, fechamento das paredes em alvenaria, idade aparente do imóvel de 0 anos.

Divisão interna: térreo - 02 Salões, 02 WCs sociais. Superior – 02 Salas, 02 Cozinhas, 02 WCs, 04 Quartos, 02 Circulações.

4.4. Condições de Uso: O imóvel deverá estar em condições adequadas para o uso pretendido, livre de quaisquer ônus que possam comprometer a sua utilização.

5.0 PRAZO DE LOCAÇÃO

5.1. O prazo de locação do imóvel será de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação por igual período, mediante acordo entre as partes, conforme expresso no art. 107 da lei 14.133/2021.

6.0 DOS QUANTITATIVOS, ESPECIFICAÇÕES E VALOR ESTIMADO DOS PRODUTOS:

6.1 O valor médio admitido, para aquisição do imóvel através de locação, objeto deste Termo de Referência é o valor mensal de R\$ 3.700,00 (três mil setecentos reais), totalizando o global estimado anual em R\$ 44.400,00 (quarenta e quatro mil quatrocentos reais), considerando o valor médio praticado no mercado da região.

7.0 RESPONSABILIDADES DAS PARTES

7.1. O LOCADOR será responsável pelo pagamento do aluguel e demais despesas relacionadas ao imóvel durante o período de locação.

7.2. O locador deverá garantir a entrega do imóvel conforme as especificações estabelecidas neste Termo de Referência, bem como manter a sua conservação durante todo o período de locação.

8.0 DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

8.1 As despesas decorrentes da contratação dos serviços necessários, correrão à conta dos recursos próprios da Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos (SASDH) e, de recursos transferidos (estadual e federal), quando for o caso. Somente de acordo com a dotação orçamentária atualizada, e disposta abaixo:



UNIDADE GESTORA	02- FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE GARANHUNS
UNIDADE	17.002 FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
ORGÃO	SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS.
SUB UNIDADE	08 - ASSISTÊNCIA SOCIAL
SUBFUNÇÃO	244 - ASSISTÊNCIAS COMUNITÁRIA
AÇÃO	2.2399 – MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA COZINHA COMUNITÁRIA
ELEMENTO	3.3.90.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS
REPCURSO	1.501.0000 PRÓPRIO/ 1.660.0000 TRANSFERIDO

9.0 DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

9.1 - Além das obrigações resultantes da observância da Lei 14.133/2021 são obrigações do LOCADOR:

9.1.1 - O Locador é obrigado a entregar o imóvel inteiramente desocupado em perfeitas condições na assinatura do contrato;

9.1.2 - Comunicar imediatamente e por escrito a Administração Municipal, através do respectivo fiscal do contrato, qualquer anormalidade verificada, inclusive de ordem funcional, para que sejam adotadas as providências de regularização necessárias;

9.1.3 O LOCADOR será responsável pelo pagamento do IPTU, que venha a acontecer a partir de 24 de julho de 2025;

9.1.4 É de obrigação do LOCADOR todas as despesas com danos estruturais que venham a ocorrer durante o período de locação;

9.1.5 Fica autorizado qualquer modificação ou benfeitoria no imóvel locado, a ser realizado por conta do LOCATÁRIO, não cabendo o direito de indenização, retenção, compensação ou reembolso.

9.2 - Além das obrigações resultantes da observância da Lei 14.133/2021, são obrigações do LOCATÁRIO:

9.2.1 - Efetuar os pagamentos pela locação do imóvel, conforme o disposto na Cláusula sexta item 6.1, bem como as despesas de consumo de água e energia elétrica;

9.2.2 - Manter a conservação do Imóvel durante a locação reparando qualquer dano que a ele seja causado em face de mau uso, excluindo deste as deteriorizações oriundas do decurso do tempo.

9.2.3 - Com exceção das obras necessárias à completa segurança do prédio locado, as demais que se verificarem na vigência deste contrato correrão por conta do Locatário o qual se obriga pela boa conservação do imóvel.



9.2.4 - Ficam a cargo do Locatário todas as exigências dos Poderes Públicos às quais der causa obrigando-se, ainda, a não sublocar ou emprestar o imóvel no todo ou em parte, nem transferir este contrato sem autorização escrita do Locador;

9.2.5 - Facultar ao locador a vistoria do imóvel sempre que este julgar necessária em dia a ser previamente acordado com o Locatário.

9.2.6 Fica acordada a entrega do Imóvel ao fim deste contrato, nas mesmas condições que o receberá, conforme relatório fotográfico em anexo.

10.0 RETENÇÃO DE IRRF

Serão retidos na fonte os Impostos sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), conforme as alíquotas estabelecidas para o objeto lícito e/ou processo de contratação, conforme estipulado na Instrução Normativa RFB nº 1.234/2012 e no Decreto Municipal nº 030/2023, ou em outro normativo que possa substituí-los. A Empresa CONTRATADA é responsável pelo destaque desses impostos nas notas fiscais emitidas, bem como pela apresentação de uma declaração, quando aplicável, para comprovar a não retenção do imposto, nos termos do Anexo II do Decreto Municipal.

10.1 CNAE nos Contratos

Em todos os novos contratos administrativos com esta municipalidade, na Cláusula do OBJETO, é obrigatório destacar o Código Nacional de Atividade Econômica (CNAE) do prestador do bem ou serviço, compatível com o objeto de seu contrato social ou registrado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ).

10.2 Retenção de ISSQN pelo Município

O município realizará a retenção na fonte do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) na alíquota correspondente ao serviço prestado, nos municípios onde os serviços forem executados e a Prefeitura Municipal de Garanhuns/PE for a substituta tributária, de acordo com a legislação vigente.

a) Enquadramento no Simples Nacional para a Contratada

A Contratada, quando optante pelo Simples Nacional, deverá anexar ao faturamento dos serviços declaração formal informando o seu enquadramento nas tabelas constantes do Anexo I ao V da Lei Complementar nº. 123/2006 e destacar no corpo da Nota Fiscal o percentual da alíquota do ISS correspondente.

b) Alíquota do ISS em Caso de Omissão pela ME ou EPP

Na eventualidade de a Microempresa (ME) ou Empresa de Pequeno Porte (EPP) não informar a alíquota no documento fiscal, será aplicada a alíquota de 5% (cinco por cento) do ISS, quando devido ao Município de Garanhuns, conforme disposto na Lei 123/2006 e na lei 4325/2016.

10.3 Retenção de INSS



Deverão ser observados o disposto na IN RFB Nº 2110/2022 dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social e das contribuições devidas a terceiros, administradas pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), em especial os artigos 110 e 122.

11.0 DA RESCISÃO

11.1- O presente instrumento poderá ser rescindido por iniciativa de qualquer uma das partes, mediante notificação de no mínimo 10 (dez) dias de antecedência.

11.2 - Constituem motivos para rescisão sem indenização:

11.3 – O descumprimento de qualquer das cláusulas deste Contrato;

11.4 – A subcontratação total ou parcial do seu objeto;

11.5 – O comprometimento reiterado de falta na sua execução;

11.6 – A decretação de falência ou insolvência civil;

11.7 – Razões de interesse público de alta relevância e amplo conhecimento, devidamente justificadas pela máxima autoridade da Administração e exarada no processo administrativo a que se refere o Contrato;

11.8 – Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada impeditiva da execução do contrato.

11.9 – É direito da Administração, em caso de rescisão administrativa, usar das prerrogativas do art. 104 da Lei 14.133/2021.

12.0 DAS CONDIÇÕES DO PAGAMENTO:

12.1 O pagamento será efetuado em parcela única, contados a partir da data de assinatura do contrato;

12.2 Nenhum pagamento será efetuado à contratada enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, a qual poderá ser compensada com o pagamento pendente, sem que isso gere o direito a acréscimos de qualquer natureza.

12.3 A Contratante não efetuará pagamento de título descontado, ou por meio de cobrança em banco, bem como, os que forem negociados com terceiros por intermédio da operação de “factoring”.

12.4 As despesas bancárias decorrentes de transferência de valores para outras praças serão de responsabilidade da Contratada.

13.0 DAS INFORMAÇÕES





13.1 Declaramos para os devidos fins, que as informações contidas neste Termo de Referência atendem a todas as necessidades para a locação do referido imóvel e que o teor deste documento é de inteira responsabilidade desta Secretaria.

Garanhuns, 08 de setembro de 2025.

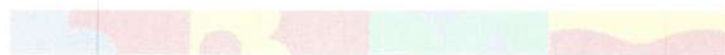
MARIA GORETE COSTA FERRO

Secretária de Assistência Social e Direitos Humanos

PORTARIA Nº 068/2025.GP



PREFEITURA DE
Garanhuns



JUNTOS, CONSTRUINDO O FUTURO.

