



SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

TERMO DE REFERÊNCIA

Contratação de Aluguel de Imóvel



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud-it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/64-20260521140941.pdf>
assinado por: idUser 473

Garanhuns, abril de 2026



SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

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 a 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 estabelecer as diretrizes e especificações técnicas para a contratação de aluguel de um imóvel, conforme autorizado pela Lei 14.133/2021, para atender às necessidades da Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos de Garanhuns

3.0 JUSTIFICATIVA

3.1. A contratação do imóvel se faz necessária para locação do imóvel para Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos, pelo fato que a Boa vista é uma comunidade que enfrenta uma série de desafios socioeconômicos, com alta incidência de pobreza, desemprego e falta de acesso adequado a alimentos saudáveis e nutritivos.

A Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos tem a responsabilidade de promover a inclusão social e o fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários, especialmente para grupos em situação de vulnerabilidade. O Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculo (SCFV) é uma das principais ferramentas para o desenvolvimento de atividades de convivência social, promovendo o fortalecimento dos laços familiares e comunitários, além de favorecer o bem-estar e a proteção de crianças, adolescentes, idosos e suas famílias.

O aluguel do imóvel destinado ao SCFV de visa assegurar a ampliação e o aprimoramento dos serviços públicos prestados à população em situação de vulnerabilidade social. Ainda pretende servir de suporte ao CRAS Heliópolis, que trata-se de uma unidade pública responsável por oferecer apoio e orientação às famílias em risco social, promovendo o acesso a programas e benefícios sociais como o Bolsa Família, o Cadastro Único, além de outros serviços de assistência, convivência e fortalecimento de vínculos familiares e comunitários.

A escolha deste imóvel se baseia em sua localização estratégica, que facilita o acesso da população-alvo, bem como sua infraestrutura adequada para o funcionamento do SCFV. O imóvel oferece condições de conforto e acessibilidade para os usuários, contando com espaço suficiente para a realização de atendimentos individuais e coletivos, além de áreas para reuniões, atividades educativas e eventos comunitários.





SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

O custo do aluguel é compatível com o mercado local e está dentro das condições orçamentárias do município. A utilização deste imóvel é uma medida fundamental para garantir a continuidade do atendimento de qualidade à população, assegurando o cumprimento das diretrizes da Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e fortalecendo o papel do SCFV na construção de uma rede de proteção social eficaz.

Portanto, a locação deste imóvel é essencial para a implementação de uma política pública que visa promover a dignidade, o acesso aos direitos e a inclusão social das famílias atendidas.

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: Rua Sebastião Paes de Melo, Heliópolis, Garanhuns/PE

4.2. Área Construída 130m²

4.3. Características: Padrão de acabamento do imóvel é normal, o estado de conservação se encontra regular, com telhas britânicas, paredes com reboco, cozinha e wcs com cerâmicas, idade aparente do imóvel de 12 anos.

Divisão interna: unidade 1 – 04 salas; 01 circulação; 01 hall e 02 WCs

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 03 (três) meses, com possibilidade de prorrogação por igual período, mediante acordo entre as partes, conforme expresso nos arts. da lei 14.133/2021.

6.0 DOS QUANTITATIVOS, ESPECIFICAÇÕES E VALOR ESTIMADO DOS PRODUTOS:

6.1 O valor médio admitido, para aquisição dos produtos, objeto deste Termo de Referência está global estimado em R\$ 20.400,00 (vinte mil e 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
Órgão	17.000 Sec. Assistência Social E Direitos Humanos.
Sub Unidade	08 - Assistência Social
Subfunção	244 - Assistências Comunitária
Ação	2569 – Manutenção Da Proteção Social Básica
Elemento	3.3.90.00 Outros Serviços De Terceiros
Recurso	1.501.0000 Próprio/ 1.660.0000 Transferido

Unidade Gestora:	2 Fundo Municipal de Assistência Social de Garanhuns
Órgão Orçamentário	17000 Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos
Und. Orçamentária	17002 Fundo Municipal de Assistência Social
Função	8 Assistência Social
Subfunção	244 Assistência Comunitária
Ação	2577 Manutenção do Programa Bolsa Família e Cadastro Único IGD - BF
Elemento	3.3.90.00 Outros Serviços De Terceiros
Recurso	1.501.000 Recurso Próprio 1.660.000 Recurso 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;



SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

9.1.3 O LOCADOR será responsável pelo pagamento do IPTU, que venha a acontecer a partir de 15 de abril 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 quinta item 5.1, 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 à 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 licitado 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.



SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

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;



SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

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 abril de 2026.

MARIA GORETE COSTA
FERRO:46139508487

Assinado de forma digital por MARIA
GORETE COSTA FERRO:46139508487

MARIA GORETE COSTA FERRO
Secretária de Assistência Social e Direitos Humanos
PORTARIA Nº068/2025.GP

