



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objeto a contratação de pessoa física para a locação de imóvel urbano localizado na Avenida 07 de Setembro, nº 570, Centro, Condado/PE, destinado à implantação da segunda unidade da Cozinha Comunitária do Município de Condado/PE, no âmbito do Programa Estadual "Bom Prato", em parceria com o Governo do Estado de Pernambuco. O imóvel será utilizado para preparo e distribuição de refeições balanceadas à população em situação de vulnerabilidade social.

2. DA FINALIDADE PÚBLICA

A contratação tem como finalidade pública ampliar as ações de segurança alimentar promovidas pelo Município, em conformidade com as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), atendendo à crescente demanda por refeições nutricionalmente adequadas e de baixo custo. A instalação da nova unidade busca:

- Expandir o alcance das políticas públicas de alimentação;
- Atender de forma descentralizada a população vulnerável de áreas distintas do município;
- Assegurar o acesso contínuo à alimentação, em consonância com os princípios da dignidade da pessoa humana;
- Integrar a execução do Programa "Bom Prato" às metas previstas no Plano Plurianual e na Política Municipal de Assistência Social.

O público-alvo compreende pessoas em situação de insegurança alimentar, beneficiários de programas sociais, idosos, pessoas com deficiência, desempregados, trabalhadores informais e famílias de baixa renda.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel a ser locado deverá apresentar, no mínimo, as seguintes condições:

- Localização: Avenida 07 de Setembro, nº 570, Centro, Condado/PE;
- Área construída: 175,56 m²; área do terreno: 237,31 m²;
- Edificação em alvenaria, com estrutura segura, cobertura em telha canal, piso cerâmico em todos os ambientes internos (exceto área molhada), e paredes revestidas em pintura látex e cerâmica;



- Divisão interna composta por: terraço, salas, banheiros sociais, quartos, área de serviço, cozinha e salão de atendimento;
- Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento;
- Ambientes com ventilação e iluminação natural e/ou artificial adequadas;
- Acessibilidade e mobilidade interna mínima para pessoas com deficiência;
- Condições de uso e segurança atestadas por laudo técnico de avaliação e habitabilidade.

4. DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL

A escolha do imóvel baseou-se em estudo técnico e vistoria realizada por equipe da Secretaria Municipal de Assistência Social, em conjunto com laudo de avaliação emitido por engenheiro civil habilitado, o qual concluiu pela adequação estrutural, localização estratégica e compatibilidade com a destinação pública pretendida.

Foram consideradas inviáveis as seguintes alternativas:

- Uso de imóvel próprio: inexistência de prédios ociosos com a infraestrutura requerida;
- Construção de nova unidade: prazo incompatível com a urgência da implantação e elevado custo;
- Outras locações no mercado: não se encontrou imóvel disponível com condições semelhantes de área, acessibilidade, infraestrutura e localização central.

5. DO PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo da locação será de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, conforme interesse da Administração e justificativa da Secretaria demandante, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

6. DO VALOR ESTIMADO E JUSTIFICATIVA DE PREÇO

O valor estimado da locação mensal é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), totalizando R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) no período anual. O valor foi definido com base no laudo técnico de avaliação de mercado, elaborado pela empresa Pina Bueno Engenharia Ltda., que aplicou metodologia estatística de regressão linear com base em 31 dados amostrais da região, fixando o valor como adequado à realidade imobiliária local.

7. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO



O pagamento será efetuado mensalmente, mediante apresentação de recibo ou nota fiscal e comprovação da regularidade fiscal do locador. O repasse será realizado por meio de transferência bancária, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Compete ao LOCADOR:

- Garantir a posse pacífica do imóvel durante toda a vigência contratual;
- Fornecer a documentação regular do imóvel e sua titularidade;
- Entregar o imóvel em plenas condições de funcionamento;
- Comunicar previamente à Administração Municipal sobre manutenções estruturais que requeiram intervenção;
- Arcar com encargos extraordinários ou tributos que não sejam de responsabilidade do locatário.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

Compete ao MUNICÍPIO:

- Utilizar o imóvel exclusivamente para funcionamento da Cozinha Comunitária;
- Zelar pela conservação das instalações;
- Executar manutenções decorrentes do uso habitual;
- Arcar com despesas ordinárias como água, energia e limpeza;
- Devolver o imóvel ao final do contrato, em condições similares às recebidas, respeitadas as depreciações naturais.

10. DO REAJUSTE

O valor contratual será reajustado anualmente, contado a partir da assinatura do contrato, com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), conforme previsto na legislação vigente.

11. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias úteis ou necessárias realizadas no imóvel pela Administração durante a vigência contratual somente serão passíveis de indenização se previamente autorizadas por escrito pelo LOCADOR. As benfeitorias voluptuárias, por sua vez, não serão



indenizadas, podendo ser removidas ao término da locação, desde que não comprometam a integridade da edificação.

O MUNICÍPIO compromete-se a conservar o imóvel durante o período de uso, responsabilizando-se pelas manutenções ordinárias e pela devolução do bem em condições adequadas, ressalvadas as depreciações naturais decorrentes da utilização regular.

12. DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização da execução contratual caberá à Secretaria Municipal de Assistência Social, que indicará servidor responsável por acompanhar, vistoriar e registrar as condições de uso do imóvel, bem como relatar eventuais irregularidades.

13. DO FUNDAMENTO LEGAL

A presente contratação será formalizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de imóvel com características singulares, cuja escolha encontra-se devidamente justificada em estudo técnico preliminar e laudo de avaliação de mercado anexos ao processo.

12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4 FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

03 02 FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

**08 244 0810 2167 0000 MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA COZINHA
COMUNITÁRIA**

3.3.90.00.0 APLICAÇÕES DIRETAS

500.109 COZINHA COMUNITÁRIA

Condado/PE, 11 de abril de 2025.

Sirleide Sousa da Silva
Secretária Municipal de Assistência Social