

**Secretaria Municipal de
Finanças, Planejamento
e Orçamento**



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO: COMODATO A SER FIRMADO ENTRE O MUNICÍPIO DE CAUCAIA, POR INTERMÉDIO DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO, E O SHOPPING IANDÊ CAUCAIA, TENDO POR OBJETO A DISPONIBILIZAÇÃO PARA USO DE ÁREA LOCALIZADA NO PISO L2, LOCALIZADO NA AVENIDA EDSON DA MOTA CORREIA, N. 620, BAIRRO: CENTRO. CEP 61.600-040, CAUCAIA/CE, GARANTINDO O FUNCIONAMENTO DE NÚCLEO DE ATENDIMENTO AO CIDADÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE (MULTISERVIÇOS), NAQUELE IMÓVEL.

1.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o COMODANTE dá em uso, a **título gratuito**, à COMODATÁRIA, os 190m² de área no piso L2, localizado na Avenida Edson da Mota Correia, n. 620, Bairro: Centro. CEP 61.600-040, Caucaia/CE, para o funcionamento de um Núcleo de Atendimento ao Cidadão do município de Caucaia (Multisserviços).

1.2. Como **obrigação acessória** e objetivando garantir a manutenção, a administração e a acomodações dos espaços comuns do shopping, os quais o Posto multisserviços da Prefeitura Municipal de Caucaia fará parte, a COMODATÁRIA participará do rateio nas despesas administrativas do mesmo, através do pagamento do condomínio, que inclui os valores mensais relativos às taxas de energia, água, telefonia, comunicação de voz/dados e demais despesas relacionadas à segurança, ao bem-estar, a aparência e a limpeza do local.

1.3. A COMODATÁRIA deverá pagar, também, as taxas de consumo de energia, água (área cedida).

1.4. Pelo presente comodato não será cobrada a taxa de promoção do shopping.

2. COMODANTE: VR ADMINISTRAÇÃO E INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA.

3. COMODATÁRIO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA, por meio da SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO – SEFIN.

4. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

4.1. O presente instrumento será regido pelos preceitos do direito público, os arts. 579 a 585 do Código Civil de 2002, aprovado pela Lei federal n. 10.406/2002, bem como o art. 54 e art. 25, caput, da Lei Federal nº 8.666/1993, com suas alterações e demais normas aplicáveis à espécie.

5. JUSTIFICATIVA

5.1. O município de Caucaia, através de sua administração, objetivando cumprir sua função junto ao cidadão e promover a cidadania por excelência, disponibiliza diversos canais de atendimento, de modo a oportunizar a população a apresentar suas

demandas, solicitar e receber informações de seu interesse e participar efetivamente da gestão pública.

Desta feita, foi objetivando otimizar e trazer mais comodidade ao atendimento do cidadão, que surgiu a necessidade de tornar os serviços de atendimento disponíveis para o maior número possível de interessados, sendo, nessa proposta, fundamental que as unidades sejam localizadas em áreas de grande circulação de pessoas.

Observe-se que o município de Caucaia possui aproximadamente 355.679 habitantes, conforme última estimativa do ano de 2022 do IBGE, o que torna estratégico a melhoria do atendimento ao cidadão, esta aliada à modernização da gestão e à melhoria da infraestrutura física de atendimento no município.

No caso em apreço, na busca de alcançar um maior número de cidadãos, além de facilitar o atendimento aos mesmos, é que se propõe a criação de um Núcleo de atendimento ao cidadão do município de Caucaia (Multisserviços), este implantado e gerido pela Secretaria de Finanças Planejamento e Orçamento – SEFIN, tendo em vista ser a Secretaria que possui maior fluxo de atendimento ao cidadão no município, por ser gestora da arrecadação.

Observe-se, ainda, existir a possibilidade dos demais órgãos pertencentes a administração pública direta e indireta do município de Caucaia utilizar o Núcleo de Atendimento ao Cidadão do município de Caucaia (Multisserviços), por meio da celebração de adesão ao Contrato de Comodato.

Já os Órgãos e demais entidades não pertencentes a administração pública do município de Caucaia também poderão utilizar o Núcleo de Atendimento ao Cidadão (Multisserviços), por meio da celebração de Termo de Cooperação de Apoio Logístico e Financeiro.

Neste contexto, vê-se que o foco é levar o serviço público onde o cidadão está, ou seja, um lugar onde o cidadão possa, além de encontrar outros tipos de serviços de seu interesse, encontrar o atendimento dos serviços públicos, o que aproxima e estreita a relação entre a prestação dos serviços e os cidadãos, com maior comodidade e eficiência.

De outro giro, ressalte-se que no Núcleo de Atendimento ao Cidadão, o cidadão receberá atendimento diferenciado, eficiente e centralizado, obtendo melhor resolutividade dos pleitos, com melhor estrutura física e logística, vindo a ocasionar aumento da procura pelos serviços em comento, proporcionando o acesso da população de modo menos invasivo e eficaz.

Para viabilizar o projeto noticiado de acordo com as condições e propostas apresentadas diante da realidade do município de Caucaia, foi escolhido, como local para implantação do Núcleo de Atendimento, o Shopping landê Caucaia.

Dentre os diversos motivos para a escolha do Shopping landê Caucaia, destaquem-se: I) ser único shopping center do Município de Caucaia; II) possuir uma estrutura de apoio e de comodidade; III) encontra-se bem localizado no Centro da cidade, onde a circulação de pessoas é grande, além de ser atendido por uma rede de transporte público gratuito; IV) proporcionar estrutura como instalações sanitárias, segurança, praça de alimentação, bancos 24h e físico, estacionamento, lojas de para fornecimento de material e de serviços e V) possuir horário diferenciado de funcionamento.

Outro ponto a favor da escolha do citado shopping é o fato de que o município não pagará aluguel pelo uso do espaço destinado ao Núcleo de Atendimento, tão pouco a taxa de promoção, esta comumente cobrada nos shoppings centers. No caso, o município somente participará do rateio referente ao condomínio que serve para manter as despesas de funcionamento das áreas comuns do shopping.

Insurge-se que o imóvel, em comento, é singular, uma vez que resta demonstrada a vantajosidade quando não existe outro, no município, com as características e as especificações que venham atender as necessidades relativas ao Núcleo de Atendimento ao Cidadão do município de Caucaia (Multisserviços), bem como que restou comprovada a eficiência e adequação da contratação ora proposta, em função dos aspectos da localização do imóvel, as peculiaridades do mesmo e a gratuidade na locação e taxa de promoção, restando apenas obrigação acessória do pagamento da taxa de condomínio.

Pelo arrazoado, percebe-se que a iniciativa proporcionará maior conforto ao cidadão, na medida que facilita o acesso da população aos serviços ora sugeridos, o que torna a formalização do contrato de comodato, no caso concreto, essencial, tendo em vista a busca da melhor oferta de serviços a perfis variados.

6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA E RESCISÃO DO COMODATO

6.1. O prazo do comodato é de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, mediante acordo entre as partes.

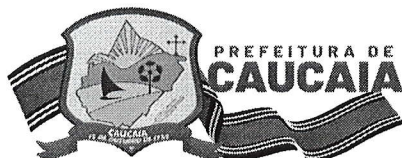
6.2. Ao término do comodato, a COMODATÁRIA deverá devolver os espaços livres e desocupados de pessoas e coisas, retirando, inclusive, os equipamentos, instalações, placas e outros pertences de sua propriedade.

6.3. O presente instrumento poderá ser rescindido por qualquer uma das partes, através de notificação escrita com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem que haja ônus para qualquer uma das partes, além das obrigações secundárias e as taxas de consumo de energia, água (área cedida) do período da vigência do contrato de comodato.

7. VALOR ESTIMADO PARA DESPESAS CONDOMINIAIS PELOS SERVIÇOS PRESTADOS:

7.1. Durante a vigência do contrato será pago, mensalmente, o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a título de obrigação acessória e referente ao condomínio do shopping, que é o rateio nas despesas administrativas dos espaços comuns, incluindo os valores mensais relativos às taxas de energia, água, telefonia, comunicação de voz/dados e demais despesas relacionadas à segurança, ao bem-estar, a aparência e a limpeza do local (área comum).

7.2. O pagamento informado no item 7.1. começará após 60 (sessenta) dias, sendo este período de carência necessário para instalação do Núcleo de Atendimento ao Cidadão do município de Caucaia (Multisserviços).



**Secretaria Municipal de
Finanças, Planejamento
e Orçamento**



8. DA FONTE DE RECURSOS

8.1. As despesas decorrentes da contratação correrão por conta, oriundos do Tesouro Municipal, da seguinte dotação orçamentária: Unidade Orçamentária: 05.01 – Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Orçamento – SEFIN; Projeto de Atividade: 04.122.0161.2.013.0000 – GERENCIAMENTO ADMINISTRATIVO E ESTRATÉGICO DA SECRETARIA DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO; Natureza: 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica; Fonte de Recurso: 1.500.0000.00 – Recursos não Vinculados de Impostos.

9. DO REAJUSTE DO VALOR DAS DESPESAS CONDOMINIAIS

9.1. O valor das despesas condominiais poderá ser reajustado, em havendo alteração nos custos e nos valores mensais relativos às taxas de energia, água, telefonia, comunicação de voz/dados e demais despesas relacionadas à segurança, ao bem-estar, a aparência e a limpeza do local (área comum), desde que efetivamente comprovada a necessidade de ajuste e mediante prévio acordo entre as partes.

10. DA GESTÃO DO CONTRATO

10.1. Para melhor entendimento entre as partes, tanto o COMODATÁRIO como o COMODANTE deverão informar, em separado, os nomes das pessoas e prepostos autorizados a representá-los para chamadas, atendimentos, solicitações ou quaisquer outras pendências decorrentes da prestação dos serviços.

10.2. A gestão de todo o procedimento de contratação, inclusive o acompanhamento, fiscalização ou execução administrativa do contrato, será feita por servidor especialmente designado para tal finalidade, mediante edição de portaria pelo COMODATÁRIO, conforme disposto no art. 67 da Lei Federal nº 8.666/93, e arts. 51 e 52 da Lei Estadual 17.928/2012.

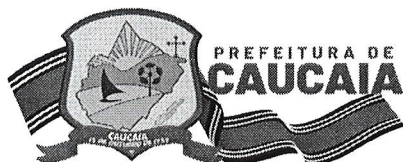
11. DAS BENFEITORIAS

11.1. Desde que submetido previamente ao COMODANTE para aprovação, poderá a COMODATÁRIA realizar no imóvel objeto do Comodato todas as benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, compreendidas entre estas, alterações, instalações e acréscimos que se fizerem necessários para o desenvolvimento da sua atividade, inclusive a instalação de equipamentos, mobiliários, placa indicativa e outros pertences, assim como, não lhe restará direito, ao final do contrato, a retenção ou indenização pelas obras feitas, podendo, contudo, a COMODATÁRIA retirar do imóvel todos os bens removíveis instalados, desde que não prejudique o imóvel ora cedido, o qual deverá ser devolvido em perfeito estado de conservação e limpeza como lhe foi entregue, quando fundo ou reincidido o presente comodato.

12. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

12.1. O presente contrato só será alterado por meio de aditivo que deverá conter assinatura de ambas as partes.

SECRETARIA DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO - SEFIN
Rua Coronel Correia, 1767, Centro
CEP: 61.600-004 - Caucaia/CE



**Secretaria Municipal de
Finanças, Planejamento
e Orçamento**



13. DA CORRESPONDÊNCIA ENTRE AS PARTES

13.1. Os atos de comunicação entre as partes, relativos à execução deste contrato, serão formalizados através de documento escrito, devendo o destinatário apor o recibo na segunda via.

14. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO COMODATÁRIO:

14.1. Dar o imóvel em comodato a destinação prevista neste instrumento.

14.2. Manter durante o período de vigência deste CONTRATO o imóvel ora cedido, no mesmo estado de limpeza e conservação em que foi entregue, devolvendo-o ao COMODANTE em bom estado de conservação, devendo efetuar às suas expensas as reparações e/ou consertos dos danos a que der causa, ressalvado o desgaste normal de uso, removendo os mobiliários e equipamentos de sua propriedade.

14.3. Não permitir que atos de seus prepostos e terceiros afetem a posse e/ou a propriedade do imóvel ora cedido.

14.4. Levar imediatamente ao conhecimento do COMANDANTE o surgimento de qualquer dano ou efeito cuja reparação a essa caberá a responsabilidade, bem como as eventuais turbações de terceiros; e/ou realizar a imediata reparação dos danos verificados nos imóveis, ou nas instalações, provocadas por si, seus empregados ou prepostos.

14.5. Permitir que o COMODANTE possa fazer a inspeção no imóvel ora cedido, desde que requeira o acesso ao imóvel com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas.

14.6. Realizar todas as adequações físicas necessárias do espaço objeto do presente COMODATO, conforme Projeto.

14.7. Realizar todos os projetos complementares necessários à implantação e instalação da Prefeitura Municipal de Caucaia.

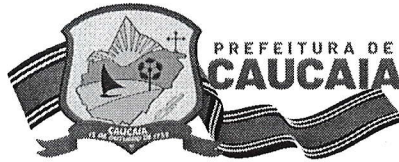
14.8. Realizar a execução da parte elétrica e lógica de acordo com o projeto elétrico e de cabeamento estruturado, incluindo as instalações elétricas e de drenos para os aparelhos de ar-condicionado (climatização), conforme o projeto.

14.9. Providenciar a aquisição de sinalização visual interna e externa de acordo com quantitativo e especificações no projeto.

14.10. Custear as despesas de condomínio (COMODATO), água/esgoto e luz da área objeto do comodato.

14.11. Custear despesas provenientes de fatura de energia elétrica, até a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à ENEL, até no máximo 60 dias após a assinatura do contrato, desde que disponibilizada pela COMODANTE a medição individualizada, sendo também de sua responsabilidade a ligação entre o MEDIDOR e o QCBT (Quadro Geral de Baixa Tensão) interno da Prefeitura de Caucaia.

14.12. Providenciar a aquisição do mobiliário, para atender à demanda estabelecida de acordo com o quantitativo e as especificações, conforme projeto.



**Secretaria Municipal de
Finanças, Planejamento
e Orçamento**



14.13. Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato pretendido incluindo o Sistema de Combate a Incêndio.

14.14. Realizar a manutenção preventiva, corretiva e rotineira do imóvel como um todo, especialmente aquelas que envolvam a parte estrutural do mesmo.

15. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO COMODANTE:

15.1. Transferir a posse do bem relacionado no item 1 mediante a assinatura do presente Contrato de Comodato, sem que sejam geradas despesas ou custos para o COMODATÁRIO decorrentes da entrega do bem.

15.2. Apresentar toda a documentação legal comprovando o atendimento das condições indispensáveis à celebração deste contrato.

15.3. Acompanhar a correta utilização do bem segundo a finalidade estabelecida item 1 deste Termo de Referência.

15.4. Ao final do contrato, receber o imóvel nas condições em que se encontrar, ressalvados danos decorrentes do uso indevido.

16. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

16.1. O imóvel objeto deste comodato destinar-se-á, exclusivamente, ao funcionamento das atividades prestadas pela PREFEITURA MUNICIPAL DE CAUCAIA, ficando vedada a sua utilização em destinação diversa da aqui estabelecida sem a concordância prévia e expressa da COMODANTE, vedada, ainda, a cessão ou transferência do contrato pelo COMODATÁRIO, no todo ou em parte.

17. DA ENTREGA DO IMÓVEL (ÁREA COMERCIAL)

17.1. A Área de uso Comercial, objeto do presente instrumento, será entregue ao COMODATÁRIO com atendimento às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato incluindo o sistema de combate a incêndio e Alvará de Funcionamento da Unidade.

17.2. Caberá ao COMODATÁRIO adquirir e instalar extintores, aparelhos de ar condicionado, computadores, e demais serviços necessários para instalação e funcionamento do Posto de multisserviços da Prefeitura Municipal de Caucaia, tudo conforme o disposto no Manual de Normas Técnicas dos Contratos Atípicos de Locação das Áreas de Uso Comercial do Shopping.

17.2.1. O landê Shopping Caucaia se responsabiliza pela energia consumida pela Prefeitura de Caucaia até que seja possível a Prefeitura realizar a ligação direta com a empresa de energia ENEL, dentro do prazo estipulado no item 14.11.

17.2.2. Acorda-se que caso a COMODANTE não disponibilize a medição individualizada, bem como a ligação entre MEDIDOR e o QGBT (Quadro Geral de baixa Tensão) interno da Prefeitura tratada do item 14.11 do presente instrumento, esta arcará com o adimplemento do consumo de energia elétrica junto à Companhia Energética do Ceará – ENEL.

SECRETARIA DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO - SEFIN

Rua Coronel Correia, 1767, Centro

CEP: 61.600-004 - Caucaia/CE

17.3. O COMODATÁRIO compromete-se a transferir para o seu nome a conta de consumo de água, desde que o COMODANTE disponibilize a medição individualizada junto a CAGECE, ficando sob a responsabilidade do COMODATÁRIO o adimplemento do consumo de água junto a CAGECE (área cedida).

17.4. O projeto arquitetônico e de iluminação, ar-condicionado, elétrico, incêndio, layout da loja, bem como os registros nos órgãos fiscalizadores competentes, são de inteira responsabilidade do COMODATÁRIO.

18. DA PARTICIPAÇÃO NO CONTRATO DE COMODATO

18.1. Os demais órgãos pertencentes a administração pública direta e indireta do município de Caucaia poderão utilizar o Núcleo de Atendimento ao Cidadão do município de Caucaia (Multisserviços), por meio da celebração de adesão ao Contrato de Comodato, mediante participação no pagamento do rateio referente a obrigação acessória, constante do item 1.2.

18.2. Os Órgãos e demais entidades não pertencentes a administração pública do município de Caucaia poderão utilizar o Núcleo de Atendimento ao Cidadão do município de Caucaia (Multisserviços), por meio da celebração de Termo de Cooperação de Apoio Logístico e Financeiro, mediante participação no pagamento do rateio referente a obrigação acessória (item 1.2) e as taxas de consumo de energia, água da área cedida (item 1.3).

18.2. Os valores referentes a participação dos itens 17.1 e 17.2 deverão ser definidos mediante acordo entre as partes, considerando os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade quanto a utilização do Núcleo de Atendimento ao Cidadão, bem como deverão ser utilizadas dotações orçamentárias próprias de cada ente.

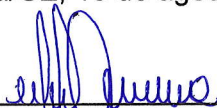
19. DA RESCISÃO

19.1. O presente contrato poderá ser rescindido, a qualquer tempo, nas condições:

19.1.1. Por determinação unilateral e escrita do comodatário, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII, do artigo 78 da Lei Federal nº 8.666/93.

19.1.2. Amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzidas a termo no bojo dos autos, desde que haja conveniência para o COMODATÁRIO.

Caucaia/CE, 16 de agosto de 2023.



Maria Miracélia Farias de Oliveira
Diretoria de Administração da Receita Municipal-DIARM
Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Orçamento