



DADIS
Diretoria de Assistência,
Desenvolvimento e Inclusão Social

Endereço: Rua 28 - nº 20, Centro.
Telefone: (17) 3331-8466
E-mail: dadis@guaira.sp.gov.br
Prefeitura do Município de Guairá
Cnpj: 48.344.014/0001/59
Fone: (17) 3332-5100



TERMO DE REFERÊNCIA – Lei 14.133/2021

1 – DO OBJETO

A Locação de um Imóvel pelo prazo de 60 meses localizado na Avenida 21B, nº 911 – Nova Guairá, para dar continuidade da execução das atribuições do CRAS II.

2 – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do CRAS II, município de Guairá, SP, por meio de contratação direta, Inexigibilidade, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

3 – DA JUSTIFICATIVA

O presente Termo de Referência (TR) vem por meio apresentar a justificativa para formalização de um novo processo de locação referente ao imóvel que atualmente abriga a unidade de CRAS II. A necessidade da locação decorre da inexistência de prédio próprio para abrigar o órgão.

Após visita técnica da DRADS – Diretoria Regional de Assistência Social de Barretos, na unidade de CRAS II, na época com o endereço atual sito à Rua 21 B, nº 911 – Nova Guairá houveram apontamentos no quesito acessibilidade da Unidade, conforme relatório em anexo, apontamentos encontrados na descrição estrutura física página 1.

Diante dos apontamentos, informamos que as adequações necessárias estão sendo executadas. A continuidade da locação no endereço é de grande interesse da Administração Pública, pela minimização de transtornos com uma eventual mudança, decorrência da necessidade de manutenção para devolução do imóvel e da busca por um novo espaço adequado, mas também pela disposição do proprietário em realizar as benfeitorias exigidas.

Para sua apreciação, segue em anexo nos autos deste pedido fotos que registram p antes e depois da intervenção.

O imóvel em questão, atende de forma satisfatória às suas necessidades operacionais e de atendimento à população. Sua localização estratégica e infraestrutura adequada são importantes para a eficiência dos serviços prestados.

Portanto, a renovação da locação do imóvel é imprescindível para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços prestados pelo CRAS II aos usuários dos serviços socioassistenciais."

4 – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) avaliação prévia do bem; b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

5 – DO CUSTO ESTIMADO

O valor mensal da locação ficará estabelecido em R\$ 1.800,00, perfazendo um total anual de 21.600,00 mil reais

O valor acima referido será pago mediante solicitação do departamento demandante através de ofício, e após liquidação da despesa, sendo o pagamento efetuado mediante depósito em conta em nome do locador.

O valor mensal do aluguel tem como parâmetro o Laudo de Avaliação (anexo) feito pela Comissão de Avaliação de Imóveis do município instituída pelo Decreto nº 5095 de 06/03/2018, alterado pelo Decreto nº 5423 de 01/07/2019 e pelo Decreto nº 6168 de 27/12/2021, o qual leva em conta o valor de mercado.

6 – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal com disponibilidade para acomodar os serviços e demandas do CRAS II.

7 – DA ADEQUAÇÃO (SINGULARIDADE) DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar irá abrigar o CRAS II, sendo considerado de fácil acesso para a população e colaboradores lá alocados e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim que se pretende, tanto pela localização estratégica dentro de seu território de atendimento quanto por sua disponibilidade de espaço.

O imóvel selecionado trata-se de um prédio residencial com 157,03² de área construída, referente ao lote 455 da quadra L do Bairro Nova Guaíra, situado na Avenida 21B, nº911, com área territorial 213,03², de propriedade de Gilson Antônio de Oliveira. O imóvel consiste de um prédio residencial todo de laje e piso frio, contendo 10 cômodos, sendo 2 quartos, uma suíte, uma sala, uma cozinha, 2 banheiros e um quarto de despejo e garagem, em bom estado de conservação, com frente para a Av 21B, via de mão única com pequena movimentação de veículos.

A região onde se encontra o imóvel é popular e predominantemente residência, sem atividades que possam causar perturbação de sossego.

8 – DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei nº 14133/2021.

9 – DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação serão disponibilizadas em minuta padrão pelo Departamento de Compras do município.

10 – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

I – Entregar à LOCATÁRIA o imóvel em questão em estado de servir ao uso a que se destina;

II – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

IV – Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;

V – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

11 – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

I – Pagar pontualmente o aluguel;

II – Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;

VI – Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação dele;

VII – Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, salário dos seus funcionários e encargos sociais, bem como as despesas relativas ao consumo de gás, água, energia elétrica e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;

VIII – não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

12 – DO PRAZO DA CONTRATAÇÃO

As despesas tributárias e encargos legais são de responsabilidade de adimplência da LOCATÁRIA.

As benfeitorias permanentes serão objeto de negociação previa e expressa entre as partes para eventual abatimento nos valores devidos de alugueis.

13 – DO PRAZO DA CONTRATAÇÃO

O prazo da contratação será de 60 (sessenta) meses a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos da Lei 14.133/21.

Anualmente, o valor do contrato poderá ser reajustado pelo índice inflacionário do IGPM acumulado dos últimos 12 meses, podendo tal valor ser negociado entre as partes.

12 – DA ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Dotação Orçamentária:

Ficha 551

13 – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Gestor Contratual: Maira Gonçalves Suzuki Landim Guimarães – Matrícula 2347

Fiscal Do Contrato: Chefe Proteção Social Básica -

Guaira-SP, 12 de maio de 2025.


Aparecida Ferreira dos Santos
Diretora da DADIS – Ordenadora de Despesas