



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3331-5865

Diretoria de Desenvolvimento Econômico

Rua 8, 221 - Centro - CEP: 14.790-000

Guaíra - SP

www.guaira.sp.gov.br

desenvolvimento@guaira.sp.gov.br



TERMO DE REFERÊNCIA – Lei 14.133/2021

1 – DO OBJETO

1.1. Locação de um Imóvel pelo prazo de 60 (sessenta) meses localizado na Av. 31 nº 950 no bairro: Santa Helena, tem como objetivo fundamentar a **renovação do contrato de locação do imóvel atualmente utilizado para o funcionamento do Ponto de Acolhimento AD**, vinculado ao Departamento de Políticas sobre Álcool e outras Drogas.

1.2. A Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

2 – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

2.1. A contratação trata-se de um prédio, originalmente residencial, com área construída de 173,72 m², edificado sobre o lote 5 da quadra 2 do bairro Santa Helena, situado na Avenida 31, nº 950, em terreno com área de 601,50 m².

2.2. A edificação é composta por estrutura em laje, pisos revestidos em cerâmica e assoalho, contendo três salas, cozinha, copa, três banheiros, varanda, lavanderia, quintal e garagem.

2.3. Condições Jurídicas e Documentais do Imóvel:

2.3.1. **Matrícula do imóvel atualizada**, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, devidamente registrada em nome do locador proponente (pessoa física ou jurídica), como comprovação de titularidade e propriedade legal;

2.3.2. **Certidão negativa de ônus reais**, emitida pelo cartório de registro, demonstrando a inexistência de gravames, penhoras, hipotecas ou outras restrições que possam comprometer a negociação ou a posse do imóvel;

2.3.3. **Certidão negativa de ações cíveis e fiscais**, emitida pelos tribunais estaduais e federais da jurisdição do imóvel, atestando a inexistência de litígios que envolvam o bem ou o locador e que possam comprometer a validade contratual (quando couber);

2.3.4. **Declaração formal do proprietário** de que o imóvel está em plenas condições de uso, sem impedimentos legais, técnicos ou administrativos para sua ocupação, bem como de que se compromete a regularizar qualquer eventual pendência antes da assinatura do contrato;

2.3.5. **Certidão negativa de débitos municipais (IPTU)**, comprovando a inexistência de dívidas tributárias associadas ao imóvel;

2.3.6. Declaração para os devidos fins que não possui grau de parentesco conforme exigência no Art. 2º do Decreto 4283/13.

3 – DA JUSTIFICATIVA

3.1. Considerando que o município não possui prédio próprio para a unidade do CAPS, levando-se em conta a estrutura do referido imóvel, de fácil acesso e em condições favoráveis, por se trata de um serviço público de total importância para o atendimento da população.

3.2. A presente justificativa tem como objetivo fundamentar a **renovação do contrato de locação do imóvel atualmente utilizado para o funcionamento do Ponto de Acolhimento AD**, vinculado ao Departamento de Políticas sobre Álcool e outras Drogas, considerando a relevância dos serviços prestados à população e a adequação do espaço às necessidades específicas desta política pública.

3.3. O imóvel em questão tem se mostrado **estrategicamente localizado**, estando em **proximidade com o CAPS I Marcos Ferreira**, o que permite maior articulação intersetorial e



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3331-5865

Diretoria de Desenvolvimento Econômico

Rua 8, 221 - Centro - CEP: 14.790-000

Guaíra - SP

www.guaira.sp.gov.br

desenvolvimento@guaira.sp.gov.br



16 r

encaminhamentos mais ágeis e eficazes entre os serviços de saúde mental da rede municipal. Essa proximidade é essencial para garantir a continuidade do cuidado, especialmente nos casos em que há necessidade de suporte psiquiátrico e psicossocial mais intensivo.

3.4. Adicionalmente, o imóvel possui **estrutura física compatível com as atividades realizadas no local**, que incluem:

- a) **Atendimentos psiquiátricos individuais**, que requerem ambientes reservados e adequados ao sigilo profissional;
- b) **Realização de grupos terapêuticos e de auto e mútua ajuda** voltados a pessoas em situação de dependência química, atividade central na reabilitação psicossocial dos usuários;
- c) **Grupos específicos voltados à cessação do tabagismo**, promovendo a prevenção e o cuidado integral em saúde;
- d) **Separação física dos atendidos pelo Departamento de Saúde Mental**, o que garante maior organização, privacidade e acolhimento adequado ao perfil dos usuários do Ponto de Acolhimento AD, respeitando suas singularidades e necessidades específicas.

3.5. O espaço locado também se destaca pelo seu tamanho amplo e funcionalidade, permitindo a realização simultânea de atividades diversas, sem prejuízo da qualidade do atendimento ou da privacidade dos usuários.

3.6. Dessa forma, a manutenção do contrato de locação é fundamental para assegurar a continuidade e a qualidade do serviço prestado, bem como para fortalecer as políticas públicas de atenção à saúde mental e às pessoas com transtornos relacionados ao uso de álcool e outras drogas, conforme diretrizes do SUS e da Política Nacional sobre Drogas.

3.7. Concluimos, portanto, pela necessidade e pertinência da renovação contratual do imóvel, tendo em vista a efetividade do serviço prestado e a adequação da estrutura às finalidades do Ponto de Acolhimento AD.

4 – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

4.1. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei:

“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.”

4.2. Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar e neste termo de referência, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no artigo mencionado acima. Deste modo, justificada-se a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3331-5865

Diretoria de Desenvolvimento Econômico

Rua 8, 221 - Centro - CEP: 14.790-000

Guaiára - SP

www.guaira.sp.gov.br

desenvolvimento@guaira.sp.gov.br



c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

5 – DO CUSTO ESTIMADO

5.1. 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.

Valor mensal: R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais)

Valor anual: R\$ 21.600,00 (vinte e um mil, seiscentos reais)

6 – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

6.1. Não há no Município imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal com disponibilidade para acomodar o **Ponto de Acolhimento AD**, vinculado ao Departamento de Políticas sobre Álcool e outras Drogas.

7 – DA ADEQUAÇÃO (SINGULARIDADE) DO IMÓVEL

7.1. A presente locação tem por finalidade viabilizar o funcionamento do Departamento de Políticas sobre Álcool e outras Drogas, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado, em razão das vantagens que este apresenta para a Administração Pública. Foi realizada análise da localidade onde se pretende instalar o referido Departamento, levando-se em conta critérios como acessibilidade, localização geográfica estratégica e adequação à finalidade pública prevista. Verificou-se que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel próprio com as características necessárias para suprir as demandas do objeto em questão, dessa forma, a locação do imóvel tornou-se a alternativa mais viável. Após levantamento de mercado, constatou-se a inexistência de outros imóveis que atendam simultaneamente aos requisitos técnicos, funcionais e de localização exigidos.

7.2. O imóvel ora apresentado é o único identificado que reúne todas as condições adequadas, sendo, portanto, o mais compatível com as necessidades do órgão e o que melhor atende ao interesse público. Certifica-se, assim, a inexistência de alternativas equivalentes na localidade, reforçando a justificativa da contratação com base na singularidade do bem e na vantajosidade para a Administração. Ademais, o imóvel em questão tem se mostrado **estrategicamente localizado**, estando em **proximidade com o CAPS I Marcos Ferreira**, o que permite maior articulação intersetorial e encaminhamentos mais ágeis e eficazes entre os serviços de saúde mental da rede municipal. Essa proximidade é essencial para garantir a continuidade do cuidado, especialmente nos casos em que há necessidade de suporte psiquiátrico e psicossocial mais intensivo.

8 – DA CONTRATAÇÃO DIRETA

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

9 – DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

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

10 – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3331-5865

Diretoria de Desenvolvimento Econômico

Rua 8, 221 - Centro - CEP: 14.790-000

Guaiára - SP

www.guaira.sp.gov.br

desenvolvimento@guaira.sp.gov.br



- 10.1. Entregar à LOCATÁRIA o imóvel em questão em estado de servir ao uso a que se destina;
- 10.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 10.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 10.4. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
- 10.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

11 – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 11.1. Pagar pontualmente o aluguel;
- 11.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 11.3. 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;
- 11.4. 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;
- 11.5. 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;
- 11.6. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação dele;
- 11.7. 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 (se for o caso);
- 11.8. não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

12 – DA ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

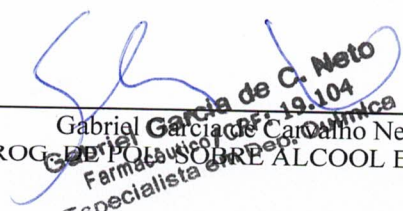
- 12.1. Dotação Orçamentária:** 10.302.0021.2073.0000 –manutenção da Assistência Especializada
Ficha 501 – Outros Serviços terceiros pessoa física

13 – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

GESTOR CONTRATUAL: Gabriel Garcia de Carvalho Neto – Matrícula 4106

FISCAL DO CONTRATO: Patrícia Fernanda Dimas – Matrícula 3036

Guaiára-SP, 11 de julho de 2025.


Gabriel Garcia de Carvalho Neto
CHEFE DO PROGRAMA DE FARMACIA
Farmacêutico Especialista em ALCOOL E OUTRAS DROGAS