



DADIS
Diretoria de Assistência,
Desenvolvimento e Inclusão Social

Endereço: Rua 28 - n° 20, Centro.
Telefone: (17) 3331-8466
E-mail: dadis@guaira.sp.gov.br

Prefeitura do Município de Guaira
Cnpj: 48.344.014.0001/59
Fone: (17) 3332-5100



29

TERMO DE REFERÊNCIA – Lei 14.133/2021

1 – DO OBJETO

A Locação de um Imóvel pelo prazo de 60 meses localizado na Avenida 15, n°554 – Centro entre as ruas 12x14, para dar continuidade da execução das atribuições do Conselho Tutelar.

2 – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

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

3 – DA JUSTIFICATIVA

O presente Termo de Referência (TR) visa analisar a viabilidade da locação do imóvel localizado na Avenida 15, n°554 – Centro entre as ruas 12x14, destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar deste município. A necessidade da locação decorre da inexistência de prédio próprio para abrigar o órgão.

O imóvel em questão já é utilizado pelo Conselho Tutelar, atendendo de forma satisfatória às suas necessidades operacionais e de atendimento à população. Sua localização estratégica e infraestrutura adequada são cruciais para a acessibilidade e eficiência dos serviços prestados.

A descontinuidade da locação implicaria em custos adicionais para o município, decorrentes da necessidade de manutenção para devolução do imóvel e da busca por um novo espaço adequado. Além disso, a mudança acarretaria em interrupção dos serviços e transtornos para a população atendida.

Portanto, a renovação da locação do imóvel é imprescindível para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar à comunidade."

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 N° 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\$ 2.000,00, perfazendo um total anual de 24.000,00 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 Conselho Tutelar.

7 – DA ADEQUAÇÃO (SINGULARIDADE) DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar irá abrigar o Conselho Tutelar, 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 na região central quanto por sua disponibilidade de espaço.

O imóvel selecionado trata-se de um prédio residencial com 163,31 m² de área construída e área territorial (terreno) medindo 234,20 m²; o imóvel situado na Avenida 15 – Centro possui o Registro no cadastro imobiliário sob o nº 2013, consiste de um prédio residencial com uso comercial de padrão bom, todo de laje e piso frio e tacos de madeira na sala quartos, contento vários cômodos com armários e guarda roupas embutidos, sendo 3 quartos, 3 salas, 2 banheiros, cozinha, lavanderia, garagem e despensa, em médio estado de conservação, em virtude de seu uso prolongado.

O imóvel conta com frente para a Avenida 15, via de mão única com média movimentação de veículos.

A região onde se encontra o imóvel é central, residencial comercial, 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:

Dotação: 011205

Funcional: 08.122.0013.2077.0000

Ficha 605

13 – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

GESTOR CONTRATUAL: Jeniffer Emanuela Florência – Chefe Proteção Especial

FISCAL DO CONTRATO: Eliana Maria Rodrigues Delmone – Chefe Proteção Básica


Aparecida Ferreira dos Santos
Diretora da DADIS

Guaira-SP, 19 de março de 2025.

Jeniffer Emanuela Florência
Chefe Proteção Especial – Gestora Contratual


Eliana Maria Rodrigues Delmone
Chefe Proteção Básica – Fiscal Contratual