

Termo de Referência 169/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
169/2025	986595-PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIUNA - SP	SANDRA APARECIDA AGUIAR	27/05/2025 09:24 (v 1.0)
Status	CONCLUIDO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		Solicitação 4228

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação de imóvel situado Rua Mansur Cordeiro, nº 140 A, Jardim Florianópolis, para abrigar as dependências do CRAS Centro de Referência de Assistência) Florianópolis, na cidade de Jaguariúna/SP;

1.2. O prazo de vigência da contratação será de 12 meses a contar da data da assinatura, podendo ser prorrogado conforme o disposto no artigo 106 da Lei 14.133 /2021, devendo serem feitos sempre por meio de termo aditivo, devidamente publicado.

2. FUNDAMENTAÇÃO DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. Justifica-se a utilização de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento na Lei 14.133 de 01 de abril de 2021, que regulamenta o artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal, e institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

2.2. O objeto em questão será contratado com fundamento no artigo 74 da referida lei, inciso V, que assim dispõe:

“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.”

2.3. O CRAS tem como finalidade prestar serviços, promover a realização de programas e projetos locais de Proteção Social Básica, prevenindo as situações de risco neste território por meio dos serviços nele ofertados e da rede socioassistenciais;

2.4. Devido a algumas mudanças no atendimento dos CRAS, dentre elas, a entrega das cestas básicas que serão realizadas no CRAS de referência das famílias atendidas, há a necessidade de mudança de imóvel, pois o imóvel atual não possui espaço suficiente para o armazenamento das mesmas;

2.5. Vale ressaltar que, a localização do imóvel pretendido é de fácil acesso aos munícipes do bairro, além disso, o imóvel tem capacidade ideal para atender às demandas do CRAS. Outro fator de suma importância é que o local atenderá o fim proposto, dando conforto e praticidade para as famílias que buscam auxílio;

2.6. Salientamos que a locação deste espaço é necessária devido ao fato de que a Prefeitura Municipal de Jaguariúna não possui um espaço próprio para alocar o CRAS no bairro Jardim Florianópolis, necessitando de um local com as suas características como citado anteriormente, que seja bem localizado, com amplas instalações e com valor acessível para locação;

2.7. A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o perfeito funcionamento do CRAS. O imóvel escolhido está localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade aos munícipes;

3.2. O imóvel a ser locado atende às finalidades públicas, está com preço compatível com o valor de mercado, encontra-se situado em local de fácil acesso, conforme consta em avaliação prévia realizada pela Comissão de Avaliação;

3.3. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização, uma vez que, a prefeitura do Município de Jaguariúna não possui espaço próprio que atenda às necessidades específicas no objeto, nem existe a possibilidade de compartilhar algum imóvel público para instalação do CRAS Cruzeiro;

3.4. Com relação ao Plano de Contratações Anual de 2025, o mesmo não foi elaborado na gestão anterior. Estaremos, junto com as demais secretarias, no decorrer do ano, elaborando o aludido plano onde certamente constará o item objeto aqui pretendido em quantidade equivalente similar.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 O atual proprietário e locador do imóvel é o sr. Henrique Franco Macedo, CPF 024.823.148-01;

4.2. o imóvel em questão atende as necessidades do CRAS Florianópolis, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão;

4.3. Imóvel encontra-se em perfeitas condições e apto ao uso imediato, sem que seja necessário haver intervenções estruturais de obras civis para permitir o uso;

4.4. Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento;

4.5. O imóvel dispõe de boas condições e infraestrutura, não apresenta patologia nos elementos estruturais que compõem a edificação, como trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura, pontos de infiltração, mofo e manchas;

4.6. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

5. EXECUÇÃO CONTRATUAL

5.1. Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes;

5.2. Os locadores autorizam o locatário a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas;

5.3. No Laudo de Vistoria constará do relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;

5.4. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

5.5. O LOCATÁRIO fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

5.6. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis construída, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios;

5.7. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;

OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

5.8. O MUNICÍPIO ficará obrigado a:

5.8.1. Declarar para todos os efeitos de direito que recebe as partes do imóvel pelo Locador, comprometendo-se a zelar e conservar o imóvel;

5.8.2. Arcar com os custos referente as benfeitorias necessárias a adaptação do imóvel as necessidades do locatário;

5.8.3. Arcar com as despesas de energia, água, telefonia, internet, incidentes sobre o imóvel ora locado, estritamente no prazo de vigência da respectiva Locação;

OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

5.9. A CONTRATADA ficará obrigada a:

5.9.1. Reparar os vícios redibitórios, os danos e deterioração do imóvel, provenientes de causas naturais ou intrínsecas ao seu processo construtivo, bem como as obras necessárias à manutenção normal das dependências locadas, que se manifestarem durante vigência deste Termo de Referência, podendo o LOCATÁRIO realizar a reparação mediante a dedução do valor do aluguel, por meio de autorização prévia e escrita do LOCADOR;

5.9.2. Fornecer, ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

5.9.3. Manter todas as condições de habilitação exigidas neste Termo de Referência, em compatibilidade com as obrigações assumidas, até o pagamento do objeto contratado;

5.9.4. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto deste Termo de Referência;

5.9.5. Manter o preço ajustado e firmado em sua proposta comercial, com base no laudo de avaliação;

5.9.6. O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

5.9.7. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

5.10. Não será admitida a subcontratação do objeto.

6. GESTÃO DO CONTRATO

6.1. A fiscalização será exercida por um representante da Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social, o qual será designado como representante para acompanhar e fiscalizar todo o contrato.

6.2. Tal Fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da empresa contratada, inclusive perante terceiro, por qualquer irregularidade, resultante de imperfeições

técnicas, vício redibitório, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da contratante ou de seus agentes e prepostos.

6.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do serviço, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

6.4. A contratada reconhece os direitos da contratante concernente a:

6.4.1. Rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no artigo 104 da Lei 14133 /2021;

6.4.2. Aplicar as sanções motivadas pela inexecução, total ou parcial do contrato;

6.4.3. Fiscalizar a execução do ajuste.

6.5. Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

6.5.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

6.5.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

6.5.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

6.5.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

6.5.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

6.5.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

6.5.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

6.5.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;

6.5.9. Fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato; **6.5.10.** Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

6.5.11. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME /EPP ou o conluio

entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances;

6.5.12. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame;

6.5.13. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

6.6. O fornecedor que cometer quaisquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

6.6.1. Na aplicação das sanções serão considerados:

6.6.1.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

6.6.1.2. As peculiaridades do caso concreto;

6.6.1.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

6.6.1.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

6.6.1.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle;

6.6.1.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente;

6.6.1.7. A aplicação das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta é, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública;

6.6.1.8. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções;

6.6.1.9. A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa;

6.6.1.10. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor /adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Os alugueis serão pagos ao locador mensalmente, mediante apresentação de recibos elaborados com observância da legislação em vigor, com data do dia 05 (cinco) de cada mes, podendo ser efetuado o pagamento até o 15º (décimo quinto) dia útil após a data do recibo;

7.2. A parte da contratação cabe ao Município o pagamento das taxas referentes a energia elétrica e consumo de água, mensalmente;

7.3. A conta corrente deverá estar em nome da CONTRAIADA. Nenhum pagamento será efetuado a CONTRATADA enquanto pendente de liquidação. Qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente a execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária;

7.4. Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instituições normativas vigentes.

8. FORMA CRITÉRIOS DE SELEÇÃO FORNECEDOR

8.1 Foi escolhido como locador o Sr. Henrique Franco Machado CPF: 024.823.148-01, pelo fato de ser um imóvel que atende as especificações solicitadas pelo município, uma vez que a Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social não possui outros imóveis disponíveis para este fim, tendo este imóvel uma excelente localização, o que facilita o acesso da população neste local. Além disso, o imóvel guarda todas as condições necessárias para suprir as necessidades do departamento. O imóvel possui as dependências necessárias para atender as famílias, como por exemplo tamanho das áreas uteis;

8.2. Assim, considerando que a Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social não possui estrutura própria adequada para atender as necessidades de estrutura física, o imóvel atende com todos os requisitos mínimos e adequados para um bom funcionamento das atividades;

8.3. Para fins de contratação, deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

HABILITAÇÃO JURÍDICA

8.4. Documento com foto do proprietário.

REGULARIDADE FISCAL

8.5.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Física (CPF).

8.5.2. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, compreendendo os Tributos administrativos pela Secretaria da Receita Federal e INSS;

8.5.3. Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do contratado expedida pelo órgão competente;

8.5.4. Prova de regularidade perante a Fazenda Municipal, comprovado com Certidão Negativa de Débito expedida pela Prefeitura Municipal, do domicílio ou sede da proponente; **8.5.5.** Apresentação de todos os documentos pertinentes ao imóvel, Matrícula atualizada e comprovante de endereço.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. Valor (R\$): 42.000,00

O valor total estimado para esta contratação é de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), para o período de 12 meses

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Aluguel	12	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. A contratação se dará através:

Dotação nº 02.06.01.08.244.0025.2003.3.3.90.36.00,

Referente a Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física,

Ficha nº 112,

Fonte de Recurso ESTADUAL que possui saldo suficiente para aquisição dos itens aqui descritos (e que também estão alinhados ao planejamento previamente feito pela Secretaria de Assistência Social).

11. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ANDREA DIAS LIZUN

Diretora de Departamento