



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARTINÓPOLIS - SP

AVENIDA CORONEL JOÃO GOMES MARTINS, Nº 525 – MARTINÓPOLIS - SP

Fone: (18) 3275-9500 – (18) 3275-9520 – CEP 19500-000

CNPJ: Nº 44.855.443/0001-30 – INSCR. EST Nº 440.068.996.110

TERMO DE REFERÊNCIA

1- FINALIDADE:

1.1. A finalidade deste Termo de Referência é preconizar as condições, independentemente de outras exigências integrantes deste procedimento, para ensejar a contratação pretendida e abaixo descrita.

2- OBJETO:

2.1. Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social.

3- JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

3.1. A presente contratação visa atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social com a Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social do Município de Martinópolis.

A Proteção Social Especial (PSE) de Média Complexidade é modalidade de atendimento assistencial destinado às famílias e indivíduos que se encontram em situação de risco pessoal e social por ocorrência de abandono, maus tratos físico e/ou psíquico, uso de substâncias psicoativas, trabalho infantil, entre outras.

São serviços que requerem acompanhamentos individualizados e maior flexibilização nas soluções protetivas.

Tem estreita interface com o Sistema de Garantia dos Direitos e exige gestão articulada com o Poder Judiciário, Ministério Público, Conselho Tutelar e outros órgãos do Poder executivo (PNAS 2004).

Contribui ainda com a defesa ao resgate dos direitos violados, prevenção do agravamento da situação, na potencialização dos recursos dos indivíduos e famílias, no fortalecimento dos vínculos comunitários e nas redes sociais de apoio e nos encaminhamentos para a responsabilização dos autores da violência.

De acordo com o Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate a Fome, o CREAS deve ter localização estratégica, prioritariamente de fácil acesso a população a ser atendida, devendo se observar a disponibilidade de transporte público e proximidade dos locais de maior concentração do público a ser atendido. Em Município com 01 (um) CREAS a localização é preferencialmente na



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARTINÓPOLIS - SP

AVENIDA CORONEL JOÃO GOMES MARTINS, Nº 525 – MARTINÓPOLIS - SP

Fone: (18) 3275-9500 – (18) 3275-9520 – CEP 19500-000

CNPJ: Nº 44.855.443/0001-30 – INSCR. EST Nº 440.068.996.110

área central, com facilidade de acesso e maior circulação da população e/ou em localidade estratégica para facilitar a articulação com a rede socioassistencial e setorial.

Para promover uma acolhida adequada e escuta qualificada aos usuários, o ambiente físico do CREAS deve ser acolhedor e assegurar espaços para a realização de atendimentos familiares, individuais e em grupos. Fato é que no momento o Município não possui um local apropriado para a execução das atividades, motivo pelo qual necessita realizar a locação de um imóvel para instalação e funcionamento do serviço, a fim de atender a demanda, e conseqüentemente, melhorar a qualidade dos serviços ofertados.

4- QUANTITATIVO DOS SERVIÇOS:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND.	QTD.	V. UNT.	V. TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	Mês	12	R\$ 1.400,00	R\$ 16.800,00

5- OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES:

5.1. São obrigações do **LOCATÁRIO** sem que a elas se limite:

5.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo **LOCADOR**, de acordo com o presente Contrato e com o Processo de Inexigibilidade de Licitação;

5.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

5.1.3. Não sublocar o prédio, em parte ou total, ceder ou transferir os direitos deste Contrato a terceiros, sem o prévio consentimento expresso do **LOCADOR**;

5.1.4. Efetuar os pagamentos devidos ao **LOCADOR** dos valores correspondentes à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no Contrato;

5.1.5. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

5.1.6. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

5.1.6.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do **LOCADOR**;

5.1.6.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o **LOCATÁRIO** poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do **LOCADOR**, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;

5.1.7. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARTINÓPOLIS - SP

AVENIDA CORONEL JOÃO GOMES MARTINS, Nº 525 – MARTINÓPOLIS - SP

Fone: (18) 3275-9500 – (18) 3275-9520 – CEP 19500-000

CNPJ: Nº 44.855.443/0001-30 – INSCR. EST Nº 440.068.996.110

5.1.8. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado ao **LOCATÁRIO** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.1.9. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

5.1.10. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

5.1.11. Fornecer todos os documentos e informações necessárias ao cumprimento do Contrato;

5.1.12. Permitir o acesso do **LOCADOR** ao imóvel para verificar as condições de uso do mesmo.

5.2. São obrigações do **LOCADOR** sem que a elas se limite:

5.2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações constantes do Processo de Inexigibilidade de Licitação;

5.2.2. Cumprir todas as obrigações constantes do Contrato e do Processo de Inexigibilidade de Licitação;

5.2.3. Garantir, durante o prazo da locação, o uso pacífico do imóvel;

5.2.4. Manter, durante o prazo da locação, a forma e o destino do imóvel;

5.2.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.2.6. Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

5.2.7. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do Contrato;

5.2.8. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo **LOCATÁRIO** ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao imóvel, bem como aos documentos relativos à execução do objeto;

5.2.9. Atender às determinações regulares emitidas pelo Fiscal e/ou Gestor do Contrato;

5.2.10. Comunicar ao Fiscal do Contrato e/ou Gestor do Contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, quaisquer irregularidades na execução do objeto;

5.2.11. Atender toda a legislação (no âmbito federal, estadual e municipal), durante a execução do objeto do Contrato;

5.2.12. Notificar o **LOCATÁRIO**, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

5.2.13. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

6- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTE:

6.1. O aluguel é devido por mês vencido e o pagamento será efetuado pela Tesouraria do **LOCATÁRIO**, até o 10º dia subsequente ao mês de competência, através de duplicata em carteira ou ordem bancária, em nome do **LOCADOR**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARTINÓPOLIS - SP

AVENIDA CORONEL JOÃO GOMES MARTINS, Nº 525 – MARTINÓPOLIS - SP

Fone: (18) 3275-9500 – (18) 3275-9520 – CEP 19500-000

CNPJ: Nº 44.855.443/0001-30 – INSCR. EST Nº 440.068.996.110

6.2. Não será permitido pagamento antecipado, parcial ou total, relativo a parcelas contratuais vinculadas ao objeto do presente contrato.

6.3. O **CONTRATANTE**, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa, poderá deduzir, cautelar ou definitivamente, do montante a pagar à **CONTRATADA**, os valores correspondentes a multas, ressarcimentos ou indenizações devidas.

6.4. No caso de eventual prorrogação do prazo de vigência contratual, o valor do contrato será reajustado de acordo com o IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado - (Fundação Getúlio Vargas - FGV), apurado no período de 12 (doze) meses.

6.5. No caso de atraso pelo **CONTRATANTE**, não decorrente de falhas no cumprimento das obrigações contratuais principais ou acessórias por parte da **CONTRATADA**, os valores devidos serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de Preços ao Consumidor Ampliado (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

7- DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:

7.1. O prazo de vigência do presente Contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, por mútuo acordo entre as partes, mediante a celebração de Termo Aditivo.

8- DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

8.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o **LOCADOR** que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para a contratação;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

8.1.1. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

8.1.1.1. Advertência, quando a **LOCADOR** der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARTINÓPOLIS - SP

AVENIDA CORONEL JOÃO GOMES MARTINS, Nº 525 – MARTINÓPOLIS - SP

Fone: (18) 3275-9500 – (18) 3275-9520 – CEP 19500-000

CNPJ: Nº 44.855.443/0001-30 – INSCR. EST Nº 440.068.996.110

8.1.1.2. Multa:

8.1.1.2.1. moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 60 (sessenta) dias;

8.1.1.2.1.1. O atraso superior a 60 (sessenta) dias autoriza o **LOCATÁRIO** a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I, do art. 137, da Lei n. 14.133/2021.

8.1.1.2.2. compensatória de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

8.1.1.3. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

8.1.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Termo, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

8.2. A aplicação das sanções previstas no Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao **LOCATÁRIO**.

8.3. Todas as sanções previstas no Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

8.4. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

8.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**, além da perda desse valor, a diferença será descontada de eventual garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

8.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

8.7. A aplicação das sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa à **CONTRATADA**, observando-se o procedimento previsto no *caput* e parágrafos do art. 158 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.8. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARTINÓPOLIS - SP

AVENIDA CORONEL JOÃO GOMES MARTINS, Nº 525 – MARTINÓPOLIS - SP

Fone: (18) 3275-9500 – (18) 3275-9520 – CEP 19500-000

CNPJ: Nº 44.855.443/0001-30 – INSCR. EST Nº 440.068.996.110

8.9. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

8.10. O **LOCATÁRIO** deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

8.1211 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9- GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

9.1. Nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, serão designados o Gestor e o Fiscal do Contrato, que serão responsáveis por acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

9.2. As atribuições do Gestor e do Fiscal do Contrato foram estabelecidas nos artigos 17 a 20 do Decreto Municipal nº 1.896, de 04 de janeiro 2023.

10- DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

10.1. Os recursos orçamentários necessários à execução do objeto correrão por conta das dotações orçamentárias próprias já consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário.

11- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

11.1. Caberá ao Fiscal e/ou ao Gestor do Contrato decidir os casos omissos, relativos às especificações ou quaisquer documentos a que se refiram, direta ou indiretamente, à aquisição em questão.

Martinópolis/SP, em 16 de janeiro de 2024.

Priscila Vieira Marcelino
Coordenadora CREAS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARTINÓPOLIS - SP

AVENIDA CORONEL JOÃO GOMES MARTINS, Nº 525 – MARTINÓPOLIS - SP

Fone: (18) 3275-9500 – (18) 3275-9520 – CEP 19500-000

CNPJ: Nº 44.855.443/0001-30 – INSCR. EST Nº 440.068.996.110





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 6B4D-316A-DA0D-E749

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



PRISCILA VIEIRA MARCELINO (CPF 351.XXX.XXX-09) em 16/01/2024 16:55:40 (GMT-03:00)

Papel: Assinante

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



HILDA ANDREIA DE LIMA THOMAZ VERNIZE (CPF 285.XXX.XXX-73) em 16/01/2024 16:57:55
(GMT-03:00)

Papel: Assinante

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://martinopolis.1doc.com.br/verificacao/6B4D-316A-DA0D-E749>