



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE OPERAÇÕES URBANAS

Tel.: (13)3308-7000 | www.guaruja.sp.gov.br | @prefeitura.guaruja

TERMO DE REFERÊNCIA DE LOCAÇÃO

Processo Administrativo nº 53006/2026

1. DO OBJETO

Locação de imóvel localizado na Avenida Santos Dumont nºs 203/215, bairro Sítio Paecará, Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá/SP, destinado à instalação e funcionamento da Subprefeitura de Vicente de Carvalho, vinculada à Secretaria Municipal de Serviços e Operações Urbanas.

MODALIDADE: Contratação por inexigibilidade (conforme art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021).

CRITÉRIO DE SELEÇÃO: Não se aplica, em razão da inviabilidade de competição, sendo o valor definido com base em avaliação mercadológica do imóvel.

FORMA DE CONTRATAÇÃO: Contrato de locação

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

É justificada pela necessidade de locação do imóvel localizado na Avenida Santos Dumont nºs 203 e 215, bairro Sítio Paecará, Distrito de Vicente de Carvalho, Município de Guarujá/SP, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob a matrícula nº 99.543 e cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Guarujá sob as inscrições imobiliárias nºs 6-0590-011-001, 6-0590-011-002 e 6-0590-011-003, destinado à instalação e ao funcionamento da Subprefeitura de Vicente de Carvalho, vinculada à Secretaria Municipal de Serviços e Operações Urbanas.

A contratação tem por objetivo fornecer estrutura física adequada para o desenvolvimento das atividades administrativas, operacionais e de atendimento ao público, proporcionando condições apropriadas para a prestação dos serviços públicos e para o desempenho das atribuições institucionais da unidade.

O imóvel possui área construída de 1.174,40 m², distribuída em pavimento térreo e pavimento superior, implantada em terreno com área de 1.016,48 m². A edificação conta com amplos vãos livres, banheiros, estacionamento interno e vagas frontais voltadas para a Avenida Santos Dumont, apresentando características compatíveis com a instalação e o funcionamento da Subprefeitura de Vicente de Carvalho e o atendimento à população.

A disponibilização de imóvel compatível com as necessidades da Administração permite a organização e a eficiência dos serviços públicos, fortalece a descentralização da gestão municipal ao aproximar a Prefeitura da população de Vicente de Carvalho e proporciona melhores condições



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE OPERAÇÕES URBANAS

Tel.: (13)3308-7000 | www.guaruja.sp.gov.br | @prefeitura.guaruja

de trabalho aos servidores. Além disso, favorece a integração entre os setores administrativos e operacionais, ampliando a capacidade de atendimento às demandas da comunidade.

3. DESCRIÇÃO

O imóvel a ser locado deverá possuir área construída superior a 1.100 m² e terreno com área superior a 1.000 m², apresentando dimensões e configuração compatíveis com a instalação e o funcionamento da Subprefeitura de Vicente de Carvalho. Deverá dispor de espaços adequados para atendimento ao público, setores administrativos, salas de trabalho, sanitários, áreas de apoio e estacionamento. O imóvel deverá apresentar boas condições estruturais, acessibilidade, segurança e infraestrutura compatíveis com as necessidades da Secretaria de Serviços e Operações Urbanas, localizado no Distrito de Vicente de Carvalho, em região de fácil acesso à população.

4. HABILITAÇÃO

Documentos necessários para a habilitação:

- 4.1 Proposta de locação firmada pelo proprietário/representante legal (Modelo Anexo I);
- 4.2 Declaração de não servidor público emitida pelo proprietário do imóvel (modelo Anexo II);
- 4.3 Documentos Pessoais (RG, CPF e Certidão Civil de nascimento ou casamento).

Caso o locador seja pessoa jurídica:

- 4.4 Ato constitutivo e ulteriores alterações, inclusive de investidura dos gestores ou representantes legais, devidamente arquivados no registro público competente, com identificação dos sócios ou representantes legais;
- 4.5 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ)
- 4.6 Certidão Negativa do Débito junto à Receita Estadual e Previdência Social;
- 4.1 Certidão de Regularidade do FGTS;
- 4.2 Instrumento público de procuração se for o caso, com poderes específicos que o caso requer;
- 4.3 Cópia atualizada da certidão de matrícula de imóvel, título de domínio ou comprovação da legitimidade da posse que autorize o locador a celebrar contrato de locação;
- 4.4 Cópia da planta do imóvel;
- 4.5 Cópia do espelho de IPTU;
- 4.6 Certidão Negativa de tributos estaduais e federais (obtidos nos sites das respectivas fazendas);
- 4.7 Certidão de Dívida Ativa Municipal (obtida junto ao setor de Arrecadação da prefeitura);



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE OPERAÇÕES URBANAS

Tel.: (13)3308-7000 | www.guaruja.sp.gov.br | @prefeitura.guaruja

- 4.8** Cópia da última conta de luz com prova de quitação;
- 4.9** Cópia da última conta de água com prova de quitação;
- 4.10** Cópia da última conta de telefone (caso haja);
- 4.11** Cópia da Carta de Habite-se
- 4.12** AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (atendendo a exigência do Ministério Público).

5. LOCAL DA LOCAÇÃO

O objeto consiste na locação do imóvel localizado na Avenida Santos Dumont nºs 203 e 215, bairro Sítio Paecará, Distrito de Vicente de Carvalho, Município de Guarujá/SP, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob a matrícula nº 99.543 e cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Guarujá sob as inscrições imobiliárias nºs 6-0590-011-001, 6-0590-011-002 e 6-0590-011-003.

O imóvel possui área construída de 1.174,40 m², implantada em terreno de 1.016,48 m², distribuída em pavimento térreo e pavimento superior, dispondo de amplos espaços internos, banheiros, estacionamento interno e vagas frontais voltadas para a Avenida Santos Dumont. Suas características estruturais, dimensionamento, localização e infraestrutura são compatíveis com a instalação e o funcionamento da Subprefeitura de Vicente de Carvalho, vinculada à Secretaria Municipal de Serviços e Operações Urbanas, permitindo o desenvolvimento das atividades administrativas, operacionais e de atendimento ao público, com condições adequadas de acessibilidade, segurança e funcionalidade.

6. PRAZO E VIGÊNCIA DO CONTRATO

A vigência deste contrato será de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos, até o limite de 10 (dez) anos, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que demonstrada a vantajosidade e mantidas as condições que ensejaram a contratação.

O valor do contrato somente poderá ser reajustado após o decurso de 12 (doze) meses da data de sua assinatura, sendo vedada qualquer forma de reajuste antes desse período, podendo, após esse prazo, sofrer reajustes anuais de atualização, conforme índice e condições estabelecidos em contrato.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Além das obrigações previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e no padrão de contrato de locação adotado pelo Município, compete à Contratante:

- a) Realizar a análise técnica das condições estruturais do imóvel, verificando sua adequação à



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE OPERAÇÕES URBANAS

Tel.: (13)3308-7000 | www.guaruja.sp.gov.br | @prefeitura.guaruja

finalidade cultural pretendida, bem como eventuais necessidades de ajustes ou adequações;

- b) Proceder à conferência e análise da documentação jurídica e fiscal do imóvel e do Locador, previamente à formalização do contrato;
- c) Efetuar o pagamento do valor ajustado, conforme condições estabelecidas contratualmente;
- d) Fiscalizar a execução do contrato, zelando pelo cumprimento das obrigações pactuadas.

8. OBRIGAÇÃO DA CONTRATADA

Além das obrigações previstas na legislação vigente e no padrão de contrato de locação do Município, o Locador deverá:

- a) Encaminhar toda a documentação requisitada pela Administração dentro do prazo estipulado;
- b) Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, compatíveis com a instalação e funcionamento do Museu da Cultura e da História do Guarujá e da Pinacoteca Municipal;
- c) Responsabilizar-se pelas condições estruturais do imóvel, garantindo sua regularidade jurídica e aptidão para a locação;
- d) Cumprir integralmente as cláusulas contratuais estabelecidas.

9. PENALIDADES

Nos termos dos arts. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como conforme previsto no padrão de contrato de locação do Município, pela inexecução total ou parcial do contrato, poderão ser aplicadas ao Locador, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes sanções administrativas:

- Advertência;
- Multa;
- Rescisão unilateral do contrato;
- Demais penalidades cabíveis previstas na legislação aplicável.

As penalidades poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, conforme a gravidade da infração. A aplicação de multa não exime o Locador da obrigação de cumprir integralmente o objeto contratado, nem impede a adoção de outras medidas administrativas e legais cabíveis.

10. FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será efetuado sempre dia 15 (quinze), referente ao mês anterior, sendo que o pagamento do primeiro e do último mês do contrato serão feitos pró-rata;

O pagamento do aluguel sofrerá desconto do Imposto de Renda Retido na Fonte, conforme as regras fixadas pela Receita Federal do Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE OPERAÇÕES URBANAS

Tel.: (13)3308-7000 | www.guaruja.sp.gov.br | @prefeitura.guaruja

11. CONSÓRCIO

Não se aplica à presente contratação, considerando tratar-se de locação de imóvel específico, formalizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, não havendo viabilidade jurídica ou material de participação em regime de consórcio.

12. SECRETARIAS PARTICIPANTES E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

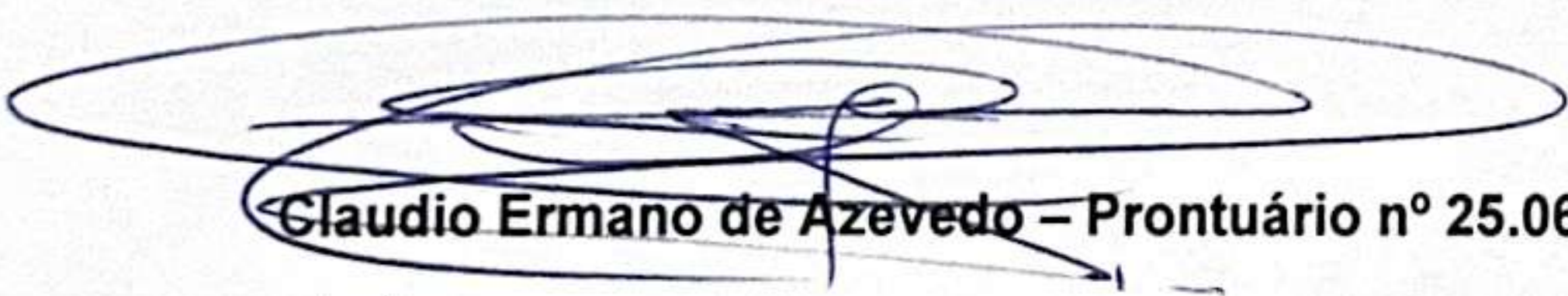
Secretária Municipal de Serviços e Operações Urbanas

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.39

FONTE DO RECURSO: Tesouro

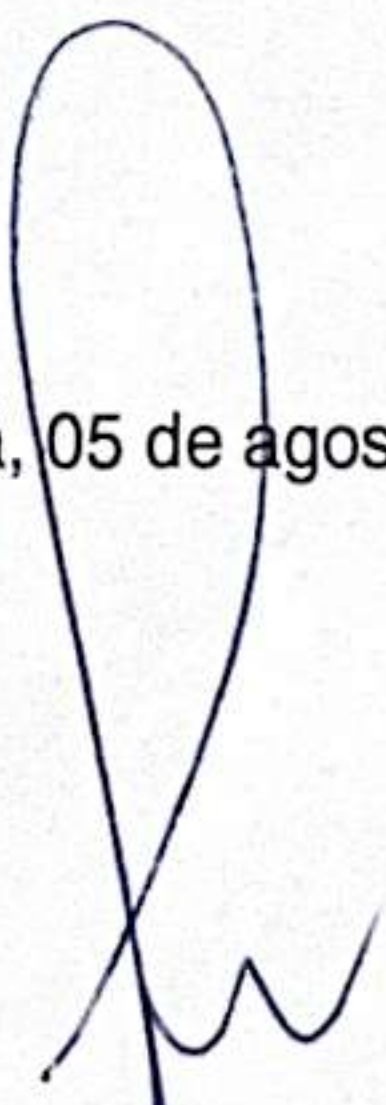
13. RESPONSÁVEIS

Nome/Prontuário/Cargo:


Claudio Ermano de Azevedo – Prontuário nº 25.062

Chefe

Guarujá, 05 de agosto de 2026.


Luiz Rogério Corrêa Augusto Junior

Secretário Municipal de Serviços e Operações Urbanas