



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. OBJETO:

Contratação de locação de imóvel para funcionamento do CRAS Central e Central do Cadastro Único, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel para funcionamento do CRAS Central e Central do Cadastro Único, situado à Rua Benjamin Constant, nº 147, Centro, São José do Rio Pardo – SP.” Especificações: • Espaço para recepção: deve comportar 1 mesa para computador e impressora e deve ter acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida como, por exemplo, pessoas com deficiência e idosos; • No mínimo 1 sala para uso da Coordenação: deve comportar no mínimo 2 mesas para computadores, impressora, armários e arquivos; • No mínimo 2 salas para equipe técnica do CRAS Central e Cadastro Único: deve comportar no mínimo 6 mesas para computadores, impressora, armários e arquivos; • No mínimo 1 sala de uso coletivo: Espaço que deve permitir uso múltiplo e otimizado, destinado à realização de atividades coletivas, com prioridade para a realização de atividades com grupos de famílias; • Local com acesso restrito para arquivamento de documentos;	MÊS	12	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

• No mínimo 4 salas de atendimento: devem comportar no mínimo 1 mesas, e ter acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida como, por exemplo, pessoas com deficiência e idosos; • No mínimo 2 Banheiros coletivos, com adaptação para pessoas com mobilidade reduzida como, por exemplo, pessoas com deficiência e idosos; • Copa e/ou cozinha; • Localizado na região central.				
---	--	--	--	--

1.1.1. O objeto desta contratação, que consiste na locação de imóvel situado à Rua Benjamin Constant, nº 147, Centro, São José do Rio Pardo – SP, destinado ao funcionamento do CRAS Central e da Central do Cadastro Único, será formalizado por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando que o imóvel reúne, de forma simultânea, requisitos essenciais de localização, acessibilidade, distribuição dos ambientes e estrutura física compatíveis com as necessidades da Administração, circunstâncias que caracterizam a inviabilidade de competição e evidenciam a vantagem da contratação.

1.2. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data da assinatura do contrato, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

1.3. O custo estimado total da contratação é de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), conforme apresentado na tabela.

1.3.1. O custo total estimado poderá ser divulgado.

1.4. A execução do objeto ocorrerá no imóvel localizado à Rua Benjamin Constant, nº 147, Centro, São José do Rio Pardo – SP, onde funcionarão o Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Central e a Central do Cadastro Único, sendo o imóvel disponibilizado em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

2.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se descrita nos Estudos Técnicos Preliminares, documento este que acompanha o respectivo Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se nos Estudos Técnicos Preliminares, documento este que acompanha o presente Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Nos termos do art. 51 da Lei nº 14.133/2021, a locação de imóveis deve ser precedida de avaliação prévia do bem, abrangendo seu estado de conservação, os custos de eventuais adaptações necessárias à utilização pretendida e o prazo de amortização dos investimentos, ressalvada a hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da referida lei.

4.2. A presente contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que o imóvel selecionado apresenta características singulares que atendem integralmente às necessidades do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Central e Central do Cadastro Único, considerando que o imóvel selecionado reúne, de forma concomitante, os requisitos de localização, acessibilidade, distribuição interna dos ambientes e capacidade física necessários ao funcionamento do CRAS Central, da Central do Cadastro Único e da Vigilância Socioassistencial, caracterizando a inviabilidade de competição para atendimento do interesse público.

4.3. Foi realizada avaliação prévia do imóvel por órgão técnico competente da Administração, contemplando a verificação de seu estado de conservação, adequação estrutural, condições de uso, atendimento às normas de acessibilidade e compatibilidade do valor ofertado com os preços praticados no mercado imobiliário local.

4.4. Foi realizada verificação quanto à existência de imóveis públicos vagos e disponíveis no âmbito da Administração Municipal, tendo sido constatado que não há imóvel de propriedade pública que atenda, de forma adequada, às exigências necessárias para a instalação e funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Central e Central do Cadastro Único, especialmente no que se refere à localização, acessibilidade universal, segurança, dimensões, layout funcional e compatibilidade com as atividades desenvolvidas.

4.5. A análise comparativa entre os requisitos do serviço e os imóveis disponíveis demonstra que o selecionado foi a única opção encontrada que atende integralmente às exigências de acessibilidade, condição essencial e inegociável. As demais alternativas identificadas apresentaram limitações de acesso ou instalações incompatíveis com a legislação, tornando-se inviáveis. A restrição de oferta de imóveis acessíveis justifica a escolha, que se deu pela aptidão exclusiva do imóvel para o fim público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

4.6. O imóvel atende às exigências legais, urbanísticas, sanitárias e de segurança aplicáveis, encontrando-se apto ao uso institucional durante toda a vigência da contratação, sem necessidade de adaptações relevantes que comprometam a economicidade ou a continuidade do serviço público.

4.7. Não haverá exigência de garantia da contratação, nos termos dos artigos 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista que o objeto da contratação se limita à locação de imóvel destinado ao funcionamento do CRAS Central e Central do Cadastro Único, não envolvendo execução de obras, fornecimento de bens, nem prestação de serviços de natureza complexa ou de elevado risco contratual.

Ressalta-se que a obrigação principal do contratado consiste exclusivamente na disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso, sendo o pagamento realizado de forma mensal e vinculado à efetiva fruição do objeto, o que reduz significativamente o risco de prejuízo ao erário. Dessa forma, a exigência de garantia não se mostra proporcional, necessária ou vantajosa à Administração.

4.8. ATESTADO DE CAPACIDADE TÉCNICA, PARCELA DE MAIOR RELEVÂNCIA OU VALOR SIGNIFICATIVO:

4.8.1 Não se aplica, em razão da natureza do objeto, que se limita à locação de imóvel, não havendo execução contratual dependente de qualificação técnica específica nem definição de parcela de maior relevância ou valor significativo a ser comprovada.

5. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

5.1. O prazo para início da execução do objeto será imediato, a partir da data de início de vigência do contrato, mediante a disponibilização do imóvel em plenas condições de uso para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Central e Central do Cadastro Único.

5.2. O objeto será executado nos seguintes moldes:

5.2.1. A execução do objeto consistirá na disponibilização contínua do imóvel locado para uso exclusivo da Administração, destinado ao funcionamento do CRAS Central e Central do Cadastro Único, durante toda a vigência contratual.

5.2.2. Considera-se regularmente executado o objeto enquanto o imóvel permanecer disponível, acessível e apto ao uso institucional, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato.

5.2.3. A efetiva disponibilização mensal do imóvel em condições regulares de uso constituirá o critério para fins de acompanhamento da execução, medição e pagamento da locação.

5.3. O recebimento do objeto dar-se-á de forma contínua, nos termos do artigo 140, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo considerado recebido enquanto mantidas as condições contratuais de uso e disponibilidade do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

5.3.1. Será realizada vistoria inicial do imóvel, no momento da entrega das chaves à Administração, com a finalidade de registrar o estado de conservação, acabamento, pintura, instalações aparentes e demais condições físicas do bem, mediante Laudo de Vistoria, que integrará o contrato como referência para fins de devolução.

5.3.2. Ao término da vigência contratual, será realizada vistoria final, para fins de verificação das condições do imóvel, devendo este ser restituído pela contratante no estado em que foi recebido, conforme registrado no Laudo de Vistoria Inicial, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal.

5.4. Cabe à contratada:

- Disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual;
- Manter o imóvel em condições de habitabilidade, segurança e acessibilidade;
- Garantir o uso pacífico do imóvel pela Administração;
- Permitir a realização de vistorias técnicas quando necessárias, inclusive para fins de entrega e devolução do imóvel, nos termos deste Termo de Referência.
- Atender às exigências eventualmente formuladas pelo Corpo de Bombeiros ou por outro órgão competente quanto à apresentação de AVCB ou documento equivalente, quando formalmente solicitado.
- Comunicar previamente à Administração qualquer fato que possa comprometer a utilização do imóvel durante a vigência contratual.
- O conhecimento, pela Administração, de defeito ou vício preexistente ao início da vigência contratual não importa em renúncia ao direito de exigir do locador a respectiva reparação, nem exclui sua responsabilidade, que subsistirá conforme disposto em lei e neste instrumento.

5.5. Cabe à contratante:

- Arcar com as despesas relativas ao IPTU, fornecimento de água e de energia elétrica;
- Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;
- Realizar os pagamentos mensais conforme estipulado neste Termo.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei Federal nº 14.133/2021, 115, §5º).

6.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pela fiscal do contrato Solange Barbosa, Coordenadora da Central do Cadastro Único, CPF: 295.901.828-10, ou pelos respectivos substitutos (Decreto Municipal nº 7.576 de 19 de fevereiro de 2024, Seção V).

6.3.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Decreto Municipal nº 7.576 de 19 de fevereiro de 2024, Seção V).

6.3.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores e ao gestor do contrato, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Decreto Municipal nº 7.576 de 19 de fevereiro de 2024, Seção V).

6.4. A gestora do contrato Ana Carolina Breda Ballarin, Coordenadora do CRAS Central, CPF 407.435.708-98, administrará o contrato desde sua concepção até a finalização, conforme as atribuições designadas pelo Decreto Municipal nº 7.576 de 19 de fevereiro de 2024, Seção IV.

6.5. O contratado será responsável por manter o imóvel em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, promovendo os reparos estruturais necessários decorrentes de vícios, defeitos ou problemas preexistentes não ocasionados pela utilização normal do imóvel pela Administração.

6.6. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei Federal nº 14.133/2021, artigo 120).

6.7. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei Federal nº 14.133/2021, artigo 121, *caput*).

6.7.1. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei Federal nº 14.133/2021, artigo 121, §1º).

6.8. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação do contratado, exigindo-se a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no sistema integrado.

6.9. Após o interregno de um ano, os preços iniciais poderão ser reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IGP-M, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. A medição do objeto será realizada mensalmente, mediante a efetiva disponibilização do imóvel em condições regulares de uso durante o período correspondente.

7.2. O pagamento será efetuado até o décimo dia útil do mês subsequente ao período mensal de referência, mediante depósito em conta bancária informada pelo contratado, observadas as retenções tributárias previstas na legislação aplicável.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. O fornecedor será selecionado por meio de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente da singularidade do imóvel e da inexistência de outros imóveis aptos a atender às necessidades do CRAS Central e Central do Cadastro Único.

8.2. Não se aplica critério de julgamento, tendo em vista tratar-se de contratação direta por inexigibilidade de licitação, sendo a escolha do imóvel motivada por critérios técnicos, funcionais e de atendimento ao interesse público.

8.3. Não será admitida a participação de empresas reunidas em consórcio, tendo em vista a natureza do objeto, que consiste na locação de imóvel específico, incompatível com a execução compartilhada por mais de um fornecedor.

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

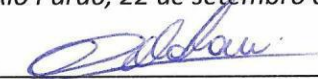
Ficha 242 e Ficha 239.

9.1.1. Há previsão de recursos orçamentários referente à ficha indicada, em atendimento ao Decreto 7579, Art. 3º VI.

9.2. Os pagamentos referentes ao serviço de locação do imóvel serão efetuados pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Pardo, em conformidade com o disposto no contrato.

9.3. As faturas correspondentes ao serviço de locação de imóvel deverão ser emitidas pelo contratado em nome do órgão do órgão/entidade que efetuará o pagamento.

São José do Rio Pardo, 22 de setembro de 2026.


Larissa Della Torre Nogueira

Gestora da Política de Assistência e Inclusão Social

Larissa Nogueira Della Torre
Gestora da Política de
Assistência Social



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

AUTORIZAÇÃO DO SECRETÁRIO DEMANDANTE

INEXIGIBILIDADE – PROCESSO Nº 294

Após lido e analisado o termo de referência do objeto demandando, CONCORDO e AUTORIZO a contratação de locação de imóvel para funcionamento do CRAS Central/Central do Cadastro Único, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento, com a o fornecedor André Ferreira da Silva Maringolo, CPF 259.936.998-33, no valor de R\$ 42.000,00 (R\$ 3.500,00 mensal).

Determino o encaminhamento para os trâmites subsequentes.

São José do Rio Pardo, 22 de setembro de 2026.

Nathália Pinesi F. Mendonça
SECRETÁRIA DE ASSISTÊNCIA
INCLUSÃO SOCIAL

Nathália Pinesi Fernandes Mendonça
Secretária Municipal de Assistência e Inclusão Social