



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULÍNIA
Av. Prefeito José Araújo nº 1551 - Bairro Parque Brasil 500 - Paulínia/SP -
CEP: 13.141-170
CNPJ: 45.751.435/0001-06 - I.E.: ISENTA

TERMO DE REFERÊNCIA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO / DEFINIÇÕES

1.1 OBJETO

Locação de imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, 500 – Vila Bressani – Paulínia/SP.

1.2 DEFINIÇÕES

- 1.2.1 Tipo de licitação: menor preço.
- 1.2.2 Condição de Serviço/Bem comum: cessão de uso de bem imóvel.
- 1.2.3 Serviço contínuo: sim, uma vez que há necessidade de existência e manutenção do contrato, pelo fato de que a eventual paralisação do contrato implica em prejuízo ao exercício das atividades da Administração.
- 1.2.4 **Contato do responsável:**
[Angela Jardim Ruy](#)
[Matrícula 4639-6](#)
[\(19\) 3939-7037](#)
smm@paulinia.sp.gov.br

2. JUSTIFICATIVA

Dadas as seguintes considerações:

- 1. Obrigatoriedade do poder público em desenvolver e implementar programas, ações e políticas públicas voltadas à mulher, bem como a articulação e manutenção da Rede de Atendimento à Mulher, em cumprimento a legislação vigente e para o fortalecimento da Política Nacional de Enfrentamento à Violência contra a Mulher, que tem como pressuposto a formação, articulação e manutenção de uma Rede de Atendimento à Mulher;
- 2. Não haver espaço físico o suficiente na Secretária da Mulher para atendimento das demandas de acolhimento, oficinas, atendimento em rede multiprofissional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULÍNIA

Av. Prefeito José Araújo nº 1551 - Bairro Parque Brasil 500 - Paulínia/SP -

CEP: 13.141-170

CNPJ: 45.751.435/0001-06 - I.E.: ISENTA

O imóvel locado é de fácil acesso aos usuários dos serviços e adequado para as demandas da secretaria.

Conforme parecer dado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Controle Urbano (doc. anexo) a municipalidade não possui imóvel disponível para atendimento à destinação da ocupação atual.

A melhor alternativa é a nova contratação do imóvel citado, considerando os princípios da Administração Pública da eficiência e da economicidade, e considerando o Estudo Técnico Preliminar (ETP) anexo.

Com relação a explicitação e justificativa quanto a exclusividade deste imóvel no atendimento das necessidades públicas, devemos levar em consideração que o imóvel em questão atende satisfatoriamente ao fim da utilização, dada a sua localização ímpar, estacionamento e suas atuais condições, adequadas ao seu objetivo da locação: atendimento aos usuários, com armazenamento de toda a documentação e registros dos usuários, trazendo toda a comodidade e segurança dos usuários.

O prazo de vigência de locação é de 12 meses, contados da publicação do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021, podendo ser prorrogado por sucessivos períodos, se limitando ao período disposto nos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, na forma do artigo 3º da Lei nº 8.245/91.

Nos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatário regime jurídico aplicável a esses contratos será predominantemente o de direito privado, incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei nº 14.133/2021 (artigo 192). Nesse sentido, cumpre à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis. A Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União, que se aplica à Nova Lei de Licitações, é nesse sentido:

“A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, rege pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inciso II do art. 57, da lei nº 8.666, de 1993”.

O Acórdão nº 170/2005 – Plenário, do Tribunal de Contas da União, no qual a Corte de Contas respondeu consulta informando que “os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, §3º, inciso I, da mesma lei”. O artigo 57, na Nova Lei de Licitações corresponde ao artigo 107. Portanto, aplicável ao presente caso.

Por fim, a presente contratação fundamenta-se no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULÍNIA

Av. Prefeito José Araújo nº 1551 - Bairro Parque Brasil 500 - Paulínia/SP -

CEP: 13.141-170

CNPJ: 45.751.435/0001-06 - I.E.: ISENTA

A demanda se encontra prevista no Plano de Contratações Anual de 2024 e de 2025, por se tratar de situação ocasional gerada pela legislação vigente e aplicável, bem como estar vigente até a presente data o contrato de locação de 1 (um) imóvel para os fins descritos anteriormente.

3. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO, QUANTITATIVOS E VALOR

3.1 DESCRIÇÃO DO OBJETO

Locação de imóvel medindo 378,78 M² de área construída, terreno com 412,50 m², amplo estacionamento, espaço para acomodar o mobiliário, com a finalidade de escritório, salas de atendimento, biblioteca, brinquedoteca, cozinhas e banheiros social.

3.2 O custo total desta contratação será definido após realização das avaliações do imóvel e será informado em adendo a este termo de referência.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QUANTIDADE
01	Salas de atendimentos	21
02	Cozinha adequada para refeições	02
03	Banheiros/sanitários	09

4. PROPOSTA/AVALIAÇÕES DO IMÓVEL

A proposta, que compreende a descrição do imóvel ofertado, deverá ser compatível com as especificações constantes do termo de Referência e seus anexos, bem como atender as seguintes exigências:

- 1- Descrição do imóvel observando as mesmas especificações constantes do Termo de Referência, de forma clara e específica, descrevendo detalhadamente as características do serviço ofertado, bem como detalhados na planilha.
- 2- Prazo de validade da proposta de 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua assinatura e o prazo de garantia.

Foram avaliados os seguintes valores de locação deste imóvel pelas imobiliárias:

ITEM	EMPRESA	VALOR MENSAL
01	CAMILA ACIOLE DA SILVA LTDA – 54.579.734/0001-04	R\$ 19.000,00
02	KG BENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E SERVIÇOS LTDA – 05.645.515/0001-62	R\$ 22.000,00
03	PAULÍNIA IMÓVEIS – 46.107.918/0001-35	R\$ 23.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULÍNIA

Av. Prefeito José Araújo nº 1551 - Bairro Parque Brasil 500 - Paulínia/SP -

CEP: 13.141-170

CNPJ: 45.751.435/0001-06 - I.E.: ISENTA

5. GARANTIAS

5.1 A garantia da contratação será definida, nos critérios da Administração, conforme artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

5.2. Os pagamentos serão condicionados à continuidade da locação, estando a municipalidade autorizada, de pleno direito, a suspender o contrato caso ocorra a interrupção da locação, salvo impedimento de força maior devidamente comprovado.

6. DIREITO E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

6.2. Garantir durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

6.3. Manter durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

6.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.5. Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

6.6. Pagar os tributos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU e afins.

7 – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

7.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

7.3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

7.4. 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;

7.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si ou sem responsáveis;

7.6. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULÍNIA

Av. Prefeito José Araújo nº 1551 - Bairro Parque Brasil 500 - Paulínia/SP -

CEP: 13.141-170

CNPJ: 45.751.435/0001-06 - I.E.: ISENTA

7.7. Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

7.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto;

7.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora;

7.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio;

7.11. Entregar as chaves por ocasião da extinção do contrato.

08 - VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

8.1. O prazo de vigência da locação é de 05 (cinco) anos, contados da publicação do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.2. O contrato pode ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima de 10 (dez) anos, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, 2021, e a prorrogação deve constar em contrato.

09 – SANÇÕES

9.1. Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer infrações previstas no art 155 da Lei 14.133/21, quais sejam:

I – Dar causa à inexecução parcial do contrato;

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

III – Dar causa à inexecução total do contrato;

IV – Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V – Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

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

VII – Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

VIII – Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

IX – Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

X – Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULÍNIA

Av. Prefeito José Araújo nº 1551 - Bairro Parque Brasil 500 - Paulínia/SP -

CEP: 13.141-170

CNPJ: 45.751.435/0001-06 - I.E.: ISENTA

XI – Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

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

Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

I – Advertência;

II – Multa;

III – Impedimento de licitar e contratar;

IV – Declaração de idoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

I – A natureza e a gravidade de infração cometida;

II – As peculiaridades do caso concreto;

III – As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV – Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V - Implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11 – ASSINATURAS

Aprovo o presente Termo de Referência, bem como estou de acordo com todas as informações prestadas nas declarações e assinatura acima.

Em 22 de Abril de 2025.

Angela Jardim Ruy

RM 4639-6

SECRETARIA MUNICIPAL DA MULHER