



TERMO DE REFERÊNCIA - TR



Prefeitura Municipal de Juquía
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social.

1 - DEFINIÇÃO DO OBJETO

O objetivo da locação do imóvel é garantir um espaço que atenda uma demanda específica, uma localização estratégica, fácil acessibilidade, local confortável, seguro, estruturado e centralizar todos os serviços ofertados pelo CRAS.

2 - FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A locação permite maior flexibilidade para o usuário ser atendido com rapidez e eficiência, em nosso município não temos muitas opções de imóvel que se encaixem de acordo com os requisitos exigidos. A locação pode ser justificada pela urgência em atender a uma demanda específica, como a necessidade de um espaço adequado para que a rotina dos usuários seja exercida dentro de suas necessidades, como direito de qualquer cidadão.

Considerando os pontos acima, a contratação de uma locação é uma decisão prudente e econômica, já que a Administração Pública não dispõe um local que atenda as necessidades exigidas.

Diante do exposto, para atender os objetivos pretendidos da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social é a melhor opção, principalmente considerando o princípio da vantajosidade.

3 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A locação do imóvel visa atender à necessidade de espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades do dia a dia da instituição, proporcionando um ambiente que favoreça a rotina, a acessibilidade e a satisfação dos usuários. O imóvel está situado em uma área estratégica, com fácil acesso a transportes públicos e serviços essenciais. O imóvel conta com infraestrutura necessária, incluindo instalações elétricas, hidráulicas, acessibilidade para pessoas com deficiência e segurança adequada. A locação minimiza o risco financeiro, pois não envolve um investimento de capital significativo e permite que a instituição avalie a adequação do espaço antes de um compromisso de longo prazo.

A locação do imóvel representa uma solução estratégica que atende às necessidades imediatas da instituição, proporcionando um ambiente adequado para o desenvolvimento das atividades. Com uma abordagem planejada e estruturada, a locação não apenas resolve a questão do espaço físico, mas também contribui para a eficiência operacional e a satisfação de todos os envolvidos.



4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos para a contratação de locação de um imóvel são fundamentais para garantir que o processo seja realizado de forma legal, transparente e eficiente. Aqui estão os principais requisitos a serem considerados:

1. Documentação do Imóvel

- Escritura ou Registro: Comprovação da propriedade do imóvel, que deve estar registrada em nome do locador.

2. Documentação do Locador

- Identificação: Cópia do documento de identidade e CPF do locador;

3. Condições do Imóvel

- Inspeção: Realizar uma vistoria no imóvel para verificar suas condições físicas e identificar eventuais problemas que precisam ser resolvidos antes da locação.

4. Contrato de Locação

- Elaboração do Contrato: O contrato deve ser elaborado de forma clara, incluindo todas as cláusulas necessárias, como valor do aluguel, prazo de locação, forma de pagamento, responsabilidades de manutenção;

- Assinaturas: O contrato deve ser assinado por ambas as partes (locador e locatário);

5. Valor e Forma de Pagamento

- Definição do Aluguel: Estabelecer o valor do aluguel e a forma de pagamento.

Esses requisitos são essenciais para garantir que a contratação da locação de um imóvel ocorra de forma segura e em conformidade com a legislação vigente. É importante que ambas as partes.

5 - MODELO DE EXECUÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Os serviços deverão ser iniciados, após a assinatura do contrato respeitando as exigências da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social.

OBJETO: O presente contrato tem por objeto o aluguel do imóvel situado à Rua Major Martins Coelho, nº 209 - Centro, Juquiá/SP de propriedade de MÁRCIA ALZIRA CRAVEIRO GERÔNIMO DA SILVA.

PRAZO: O prazo de locação será por 24 (vinte e quatro) meses, iniciando-se em 01 (um) de maio de 2025 e terminando em 30 (trinta) de abril de 2027, podendo ser renovado mediante acordo entre as partes.





VALOR DO ALUGUEL: O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a quantia de R\$ 4.375,00 (quatro mil trezentos e setenta e cinco reais) mensais, a serem pagos até o dia 20 (vinte) de cada mês.

ENCARGOS: O LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento de água, luz, condomínio e demais encargos referentes ao imóvel.

CONDIÇÕES: O imóvel será utilizado exclusivamente para fim residencial e deverá ser devolvido ao término da locação nas mesmas condições em que foi recebido, salvo desgastes naturais pelo uso.

RESCISÃO: O contrato poderá ser rescindido por qualquer uma das partes, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

DISPOSIÇÕES GERAIS: As partes acordam que qualquer alteração neste contrato deverá ser feita por escrito e assinada por ambas.

6 - MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social indicará 1 (um) fiscal de contrato, que será responsável pelo acompanhamento e fiscalização de sua execução, procedendo ao registro das ocorrências e adotando as providências necessárias ao seu fiel cumprimento.

7 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado no prazo máximo de 20 (vinte) dias, através de Ordem Bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicado pelo contratado.

8 - FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DE FORNECEDOR

O prestador da presente contratação será Via Direta – Inexigibilidade de Licitação, nos termos previstos neste Termo de Referência, nas conformidades com a Lei nº 14.133/2021 do artigo 74, inciso I.

9 - ESTIMATIVA DE VALORES

Estima-se com base nas memórias de cálculo, que o valor da contratação total é de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).

10 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas para atender a esta contratação estão programadas em Dotação Orçamentária própria, prevista no orçamento da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social para o exercício de 2025, conforme classificação indicada abaixo:

Ficha: 484 – Fonte: 01 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física – DR: 01.510.0000

Valor R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Rua: Expedicionário Aparício, s/nº – Bairro Estação

social@juquia.sp.gov.br

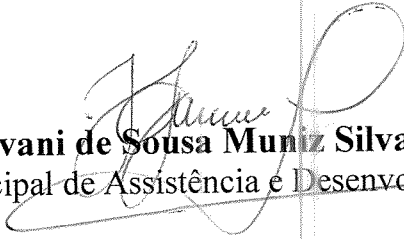
Telefone: 3844-1224

007

11 - ANEXOS

- ✓ Cópia da escritura do imóvel;
- ✓ Cópia do CPF da proprietária;
- ✓ Relatório do imóvel;
- ✓ Atesto.

12 - RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TR


Ivani de Sousa Muniz Silva

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social