



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1414/1400 CNPJ 46.634.101/0001-15
www.botucatu.sp.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA

SERVIÇOS SEM DEDICAÇÃO EXCLUSIVA DE MÃO DE OBRA – CONTRATAÇÃO DIRETA

Locação de imóvel para as instalações do Conselho Municipal dos Direitos da Criança e Adolescentes – CMDCA – Conselho Tutelar

1. Objeto.

Locação de imóvel para instalações do Conselho Municipal dos Direitos da Criança e Adolescentes – CMDCA – Conselho Tutelar a fim de atender interesse público, localizado na Rua Gustavo Dias de Assumpção, nº 148, Vila Rodrigues Alves, CEP 18.601-375

2. Justificativa da Solicitação.

Justifica-se a locação de imóvel para instalações do Conselho Municipal dos Direitos da Criança e Adolescentes – CMDCA – Conselho Tutelar, pois a Prefeitura Municipal de Botucatu não dispõe de imóvel público (casa) para tal fim. O imóvel escolhido fica próximo do atual imóvel aonde ocorre o atendimento, sendo uma região central e de fácil acesso.

Atualizado em maio / 2025

Termo de Referência – Locação Imóvel - Conselho Municipal dos Direitos da Criança e Adolescentes – CMDCA – Conselho Tutelar

Lei nº 14.133 de 2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1414/1400 CNPJ 46.634.101/0001-15
www.botucatu.sp.gov.br

A equipe que atua no CMDCA - Conselho Tutelar realizou visita ao imóvel e constataram ser adequado o espaço para distribuir a equipe e não precisará de adequações estruturais, estando pronto o imóvel para a mudança

O imóvel atual é alugado e os proprietários solicitaram a devolução.

3. Descrição da solução como um todo.

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do CMDCA – Conselho Tutelar, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização, não sendo necessário realizar reformas ou adaptações permanentes.

4. Fundamentação Legal.

Atualizado em maio / 2025

Termo de Referência – Locação Imóvel - Conselho Municipal dos Direitos da Criança e Adolescentes – CMDCA – Conselho Tutelar

Lei nº 14.133 de 2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1414/1400 CNPJ 46.634.101/0001-15
www.botucatu.sp.gov.br

Conforme o art. 74, inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

5. Do local.

As características físicas e estruturais do imóvel para instalar o CMDCA – Conselho Tutelar atendem as necessidades específicas da unidade e das regulamentações locais. A Prefeitura Municipal de Botucatu não dispõe de imóvel próprio que atenda às necessidades para esse fim.

Pontos considerados:

- 1. Espaço adequado: o imóvel dispõe de um espaço físico amplo o suficiente para acomodar as diferentes áreas funcionais do CMDCA – Conselho Tutelar, como salas de atendimento individual e em grupo, salas de atividades, para reuniões, atendimentos, oficinas, brinquedoteca, execução e acompanhamento das políticas públicas do Estatuto da Criança e do Adolescentes*
- 2. Acessibilidade: O imóvel tem acessibilidade para pessoas com deficiência, banheiros adaptáveis e outras medidas que garantam a inclusão e a acessibilidade de todos os usuários.*
- 3. Privacidade e confidencialidade: o imóvel fornece espaço privativo para as sessões de atendimento individual, garantindo a privacidade e a confidencialidade das pessoas,*

Atualizado em maio / 2025

Termo de Referência – Locação Imóvel - Conselho Municipal dos Direitos da Criança e Adolescentes – CMDCA – Conselho Tutelar

Lei nº 14.133 de 2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1414/1400 CNPJ 46.634.101/0001-15
www.botucatu.sp.gov.br

(vítimas de violência doméstica entre outras). Isso inclui salas de consulta individual com isolamento acústico adequado.

4. Infraestrutura técnica: O imóvel fornece a infraestrutura adequada necessárias, como por exemplo a climatização e rede de dados em todas as salas, que suportem as atividades desenvolvidas pelo CMDCA – Conselho Tutelar, incluindo o uso de equipamentos de informática.

5. Áreas externas: o imóvel possui área externa acessível, que serão utilizados para atividades ao ar livre.

O imóvel para instalar o CMDCA – Conselho Tutelar está em uma área de fácil acesso para a população atendida.

6. Contratação

Não será permitida a subcontratação

As obrigações decorrentes da presente dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre o Gabinete do Prefeito, representada pelo seu Secretário, doravante denominado CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADA, da Lei n.º 14.133/2021 e das demais normas pertinentes.

7. Prazo de Vigência.

Atualizado em maio / 2025

Termo de Referência – Locação Imóvel - Conselho Municipal dos Direitos da Criança e Adolescentes – CMDCA – Conselho Tutelar

Lei nº 14.133 de 2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1414/1400 CNPJ 46.634.101/0001-15
www.botucatu.sp.gov.br

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos nos termos da lei n.º 14.133/ 2021.

8. Obrigações do Locatário.

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;*
- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;*
- III. 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;*
- IV. 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;*
- V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;*
- VI. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.*
- VII. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer*

Atualizado em maio / 2025

Termo de Referência – Locação Imóvel - Conselho Municipal dos Direitos da Criança e Adolescentes – CMDCA –
Conselho Tutelar
Lei nº 14.133 de 2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1414/1400 CNPJ 46.634.101/0001-15
www.botucatu.sp.gov.br

intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

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

IX. Permitir, a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

X. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

XI. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

XII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

9. Obrigações da Locadora

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência;

10. Pagamento

*O prazo de pagamento se dará por mês, a cada **30 (trinta) dias**, na data base da assinatura do contrato.*

11. Rescisão

A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1414/1400 CNPJ 46.634.101/0001-15
www.botucatu.sp.gov.br

A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral judicial.

Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12. Execução e Fiscalização do Contrato.

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1414/1400 CNPJ 46.634.101/0001-15
www.botucatu.sp.gov.br

irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

O representante da Administração anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

Em caso de não conformidade, a contratada será notificada sobre as irregularidades.

Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

CONSIDERANDO a lei de Licitações e Contratos Administrativos e artigo 117 da lei 14133/21 - Nova lei de Contratos e Licitações.

Fica nomeado para Fiscal de Contrato na respectiva secretaria, o servidor EDVALDO ANTONIO DE OLIVEIRA e VANESSA PAULA DE CAMPOS FERREIRA.

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

12.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021.

Atualizado em maio / 2025

Termo de Referência – Locação Imóvel - Conselho Municipal dos Direitos da Criança e Adolescentes – CMDCA – Conselho Tutelar

Lei nº 14.133 de 2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1414/1400 CNPJ 46.634.101/0001-15
www.botucatu.sp.gov.br

12.2. Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos, que serão exigidos conforme sua natureza jurídica:

Habilitação jurídica

12.2.1. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

12.2.2. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

12.2.3. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

12.2.4. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

12.2.5. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

Atualizado em maio / 2025

Termo de Referência – Locação Imóvel - Conselho Municipal dos Direitos da Criança e Adolescentes – CMDCA – Conselho Tutelar

Lei nº 14.133 de 2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1414/1400 CNPJ 46.634.101/0001-15
www.botucatu.sp.gov.br

12.2.6. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

12.2.7. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

12.2.8. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

12.2.9. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

12.2.10. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

12.2.11. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1414/1400 CNPJ 46.634.101/0001-15
www.botucatu.sp.gov.br

Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

12.2.12. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

12.2.13. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

12.2.14. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

12.2.15. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

12.2.16. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos Estadual relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

12.2.17. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

Atualizado em maio / 2025

Termo de Referência – Locação Imóvel - Conselho Municipal dos Direitos da Criança e Adolescentes – CMDCA – Conselho Tutelar

Lei nº 14.133 de 2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Praça Prof. Pedro Torres, 100 Botucatu/SP CEP 18600-900
Fone (14) 3811-1414/1400 CNPJ 46.634.101/0001-15
www.botucatu.sp.gov.br

13. Adequação Orçamentária

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do município.

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Gabinete do Prefeito: 02.01.0000

Gestão/ Unidade: 02.01.09

Fontes de Recurso e Código Reduzido: Tesouro - 91 / Próprio – 10

A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Edvaldo Antonio de Oliveira

RI 4.825-9

Assistente Técnico em Auditoria Contábil

Gabinete do Prefeito

Botucatu, 13 de maio de 2025.