

**TERMO DE REFERÊNCIA
(LOCAÇÃO DE IMÓVEIS)**

Inexigibilidade nº 04/2025
Fls. nº 04
Rub. v

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1 O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação do imóvel localizado na Rua Madre Maria Theodora, 701, Jardim Corazza, CEP 13301-260, Itu - SP, cuja características de instalações e de localização justificam sua escolha, na forma e nas condições estipuladas neste instrumento.

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1 O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.

2.2 O contrato terá vigência pelo período de 12 meses, podendo ser prorrogado nos termos da Lei nº 8.245/1991.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1 A contratação pretendida justifica-se pela necessidade de proporcionar à população de Itu um espaço adequado para o desenvolvimento das diversas ações sociais promovidas por este órgão. O Fundo Social tem como missão realizar atividades e projetos que visam atender às famílias em situação de vulnerabilidade social, por meio de programas de apoio, capacitação, distribuição de alimentos e roupas, entre outros serviços essenciais.

3.2 Para que estas ações sejam realizadas de maneira eficiente e com qualidade, é imprescindível a existência de um ambiente físico que contemple:

3.3 Adequação e Funcionalidade: O imóvel a ser locado deve oferecer infraestrutura compatível com as atividades do Fundo Social, como espaços para atendimento ao público, armazenamento de materiais e recursos, além de áreas adequadas para reuniões, cursos e treinamentos, que são fundamentais para o desenvolvimento dos projetos sociais. A locação de um imóvel pronto e adequado permite que tais atividades iniciem de maneira mais ágil.

3.4 Localização Estratégica: A escolha do imóvel será feita levando em consideração a sua localização, de modo a garantir o fácil acesso à população atendida pelos programas do Fundo Social de Solidariedade, possibilitando que os serviços cheguem de forma eficaz às comunidades que mais necessitam de apoio. A proximidade com outras áreas de interesse público, como centros de saúde, escolas e transporte público, também será um fator determinante na escolha do imóvel.

3.5 Portanto, a locação de imóvel para a instalação do Fundo Social de Solidariedade de Itu se apresenta como a alternativa mais adequada e eficiente para o atendimento imediato das demandas sociais da cidade, garantindo a continuidade e expansão das ações do Fundo de forma segura, econômica e legal.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1 A descrição da solução consistirá na locação de imóvel em razão da necessidade da Fundo Social Social para o seu funcionamento, oferecendo à população que vivencia situações de vulnerabilidades sociais, novas oportunidades de reflexão acerca da realidade social, contribuindo dessa forma no melhoramento da condição de vida da população carente do Município.

4.2 O ciclo de vida do presente objeto deste Termo será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.

4.2.1 AVALIAÇÃO PRÉVIA DO BEM

Gabinete do Prefeito



4.2.1.1 Foram realizadas 03 (três) avaliações por corretores de imóveis devidamente registrado no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, os quais sejam abaixo:

CORRETOR AVALIADOR	CRECI	VALOR DA AVALIAÇÃO
Luis Alberto Bertagnoli	34.749	R\$ 6.961,00
José Carlos Ramires	132.356	R\$ 7.200,00
Braulio da Silva Freitas Junior	94.151	R\$ 7.400,00

4.2.2 DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

4.2.2.1 O estado de conservação do imóvel é excelente.

4.2.3 DOS CUSTOS DE ADAPTAÇÃO

4.2.3.1 Para que se concretize a mudança do Fundo Social de Solidariedade para o imóvel que aqui se pretende locar, será necessária somente realizar pequenas adaptações quanto as eventuais necessidades do Fundo Social de Solidariedade.

4.2.4 DO PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

4.2.4.1 Estima-se que a amortização dos investimentos ocorrerá no prazo de até 12 (doze meses).

4.2.5 CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO

4.2.5.1 A Municipalidade não possui imóvel próprio com as mesmas características do imóvel a ser locado, e sequer, características próximas.

4.2.6 SINGULARIDADE DO IMÓVEL A SER LOCADO PELA ADMINISTRAÇÃO E DAS VANTAGENS

4.26.1 A justificativa sobre a singularidade do imóvel tem como base a análise das características que o tornam único e essencial para o atendimento das necessidades públicas, não sendo possível sua substituição por outro de forma simples ou vantajosa. Quando se considera a singularidade de um imóvel, é necessário avaliar aspectos como sua localização estratégica, acessibilidade, infraestrutura específica, e adequação para o fim a que se destina.

Em contextos de locação de imóveis pela administração pública, a singularidade é um critério fundamental, pois reflete a inexistência de outros imóvel de características semelhantes que atendam de forma eficaz ao mesmo propósito.

Além disso, a singularidade pode se referir a características específicas do imóvel, como a sua adaptação a determinadas necessidades técnicas ou a presença de infraestrutura que não seria fácil de replicar em outro local. No presente caso, a locação do imóvel se justifica não apenas pela localização, mas também pela adequação do espaço para desempenhar a função pública para a qual será destinado, tornando-o indispensável para atendimento das necessidades do Fundo Social de Solidariedade.

Desta forma, resta evidente que não há no Município de Itu outro imóvel tais características, razão pela qual, entende-se como singular este imóvel.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

5.2 É vedada a sublocação imóvel.

6. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA E DA LOCATÁRIA

6.1 Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCADORA:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- e) Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;
- f) Incurrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- g) Fornecer, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial paga, se for o caso;
- h) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA.

6.2 Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCATÁRIA:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;
- b) 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;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- d) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- e) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- f) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás (se houver), água e esgoto, e taxa de condomínio, se for o caso;

7. BENFEITORIAS:

7.1. As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.

7.2 As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1 As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.

8.2 As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.

8.3 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados por ato do(a) Presidente do Fundo Social de Solidariedade na forma da Lei n.º 14.133/2021, art. 117, caput.

8.4 A fiscalização do contrato acompanhará a execução do contrato de forma a garantir o fiel cumprimento de todas as cláusulas estipuladas, registrando no histórico de gerenciamento do instrumento todas as ocorrências relacionadas à locação, visando assegurar os resultados desejados pela Administração.

8.5 O fiscal deverá verificar a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA, acompanhará o saldo de empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e solicitar quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

8.6 No caso de descumprimento das obrigações contratuais ou detectados fatos que possam inviabilizar a execução do contrato, de forma parcial ou integral, o fiscal do contrato prontamente informará o gestor do contrato sobre o ocorrido.

8.7 A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente.

8.8 O gestor do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo todos os registros formais da locação, de ocorrências anotadas pela fiscalização, assim como das alterações e prorrogações contratuais.

8.9 O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA e deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável pelas liquidações para a formalização dos procedimentos de pagamento, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa nos relatórios de gestão.

8.10 O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar o processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução contratual.

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

9.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente.

9.2 Caso seja verificado que a LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

9.3 A contagem do prazo previsto no item 9.1 será adiado até que a LOCADORA regularize quaisquer irregularidades relacionadas à execução do objeto ou nos documentos necessários à liquidação da despesa.

9.4 No caso de atraso pela LOCATÁRIA, os valores devidos à LOCADORA serão atualizados



monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice INPC/IBGE de correção monetária.

9.5 O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela LOCADORA.

9.6 A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

10.1 O imóvel da LOCADORA será selecionado devido às características das instalações e por sua localização, na forma do inciso V do caput do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021, condicionada a locação ao preenchimento de todos os requisitos constantes no § 5º do mesmo dispositivo legal.

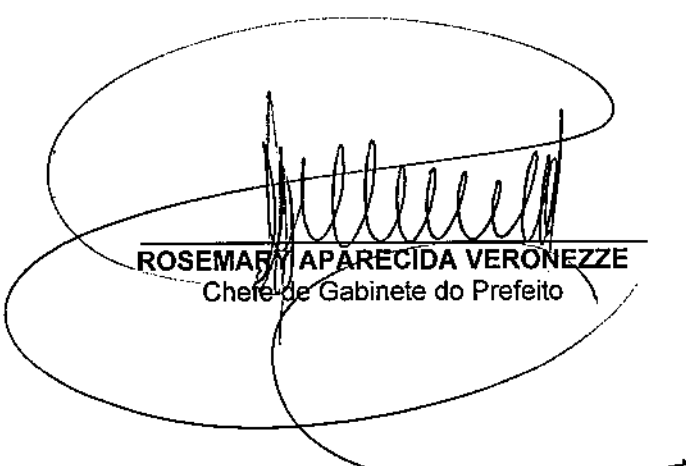
11. ESTIMATIVAS DO VALOR DA LOCAÇÃO

11.1 A locação do imóvel tem um custo mensal estimado em R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) e valor anual de R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil) conforme valores apurados em Laudo de Avaliação.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

12.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal, mediante a dotação a ser indicada pelo Gestor de Orçamentos do Gabinete do Prefeito de Finanças em momento oportuno.

Itu, 16 de janeiro de 2024



ROSEMARY APARECIDA VERONEZZE
Chefe de Gabinete do Prefeito