



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1 Constitui o objeto do presente instrumento a **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, TIPO RESIDÊNCIA, LOCALIZADO A RUA TENENTE JOSÉ MARCO DE ALBUQUERQUE, Nº 861, CENTRO, LOTE “A”, CEP: 18240-057, DESTINADO A ABRIGAR A FAMÍLIA SRA. VALÉRIA REGINA DA SILVA, JÁ QUE A RESIDÊNCIA ESTÁ LOCALIZADA EM UMA ÁREA DE RISCO**, conforme condições e exigências aqui estabelecidas.

Item	Descrição	Unid.	Qtde.	Valor unit.	Valor total
01	Locação de um imóvel, tipo residência, localizado a Rua Tenente José Marco de Albuquerque, nº 861, Centro, Lote “A”, CEP 18.240-057, destinado a abrigar a família da Srª Valéria Regina da Silva	mês	12	R\$ 1.300,00	R\$ 15.600,00

1.2 A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação, conforme art. 74, inciso V da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021.

1.3 O objeto do presente procedimento é de natureza continuada, como disposto pelo art. 6º, XV da Lei nº. 14.133/2021.

1.4 O prazo para a contratação inicial é de doze meses, podendo vir a ser prorrogado, conforme preceitos legais a critério da contratante, mediante termo aditivo firmado entre as partes, desde que comprovada, a cada exercício financeiro, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação, conforme art. 106 e 107 da Lei 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em item específico do ETP.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em item específico do ETP, anexo deste TR.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel precisa ser destinado para atendimento das finalidades precípuas da Administração, evidenciando-se a correlação entre as atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado e a missão do órgão; escolha do imóvel balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário.

4.2. O imóvel que será alugado deve ser do tipo residencial e deve apresentar as seguintes características mínimas:

- 1) Cozinha;
- 2) Sala de jantar;



- 3) Sala com dois ambientes;
- 4) Três dormitórios;
- 5) Lavanderia com banheiro;
- 6) Garagem e quintal; e
- 7) Estar em condições ótimas de salubridade, saneamento básico, instalações elétricas e hidráulicas, sem umidade, goteiras e vazamentos.

4.3. O imóvel precisa obter compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, sendo recomendável que os laudos utilizados para subsidiar as locações estejam em conformidade com as normas da ABNT, no caso a NBR 14653-2.

4.4. Ademais, deverão ser observadas as condições expressas no ETP, em seu *item 4*.

4.5. Da Sustentabilidade

4.5.1. Considerando que o desenvolvimento nacional sustentável é um dos três pilares das compras públicas conforme o art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, torna-se necessário que o LOCADOR observe as exigências ambientais e sociais inerentes envolvida no objeto da presente contratação, contida nas legislações correlatas.

4.6. Da Subcontratação

4.6.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual em razão da própria natureza do objeto.

4.7. Da Garantia da Contratação

4.7.1. Não haverá exigência da garantia da contratação previstas no art. 96 e seguintes da Lei n.º 14.133 de 2021, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel, que, por sua natureza, é de baixo risco e complexidade.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A entrega das chaves referente ao imóvel deverá ser realizada no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, após assinatura do contrato, realizando a entrega das chaves na Secretaria Municipal Habitação Obras e Serviços Públicos, situada na R. João Lopes Filho, nº 120 - Centro, Angatuba/SP – CEP 18.240-000, no período compreendido entre 09h e 16h, em dias úteis.

5.2. Caso não seja possível a entrega no prazo estabelecido no subitem anterior, a Contratada deverá comunicar, por escrito, as razões respectivas com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado pela Contratante, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

5.3. As manutenções, referente a estrutura física permanente será de responsabilidade do contratado, como, vazamentos, infiltrações, goteiras, fissuras, rachaduras, entre outros.

5.4. Só será de responsabilidade da contratante, as manutenções em que ficará comprovado o mau uso das instalações posterior assinatura do contrato.

6. DOS PROCEDIMENTOS DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

6.1 A fiscalização será exercida por servidor previamente designado, para o acompanhamento da contratação.

6.2 Ao servidor investido na função de fiscal, compete:

6.2.1 Exercer de modo sistemático a fiscalização e o acompanhamento da execução da contratação, objetivando verificar o cumprimento das disposições contratuais, técnicas e administrativas, em todos os seus



aspectos.

6.2.2 Anotar em registro próprio, comunicando ao preposto da CONTRATADA as irregularidades constatadas, informando prazo para sua regularização, propondo à Administração, quando for o caso, a aplicação das penalidades previstas na legislação pertinente.

6.3 As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização da contratação serão submetidas à apreciação da autoridade superior da CONTRATANTE, para adoção das medidas cabíveis, consoante disposto no art. 117, §§ 1º e 2º, da Lei nº 14.133/2021.

6.4 Exigências da fiscalização, respaldada na legislação aplicável e no TR, deverão ser imediatamente atendidas pela CONTRATADA.

6.5 O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela CONTRATADA ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste TR e na legislação vigente.

6.6 A fiscalização será exercida no interesse exclusivo da CONTRATANTE, e não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA por qualquer irregularidade.

6.7 A fiscalização do contrato será auxiliada pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

7. DO PAGAMENTO

7.1. A LOCATÁRIA se obrigará a pagar o valor mensal de **R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais)**.

7.2. O pagamento será realizado mediante a apresentação do **RECIBO LOCATÍCIO**, devidamente atestado pela Secretaria competente, sendo que a mesma deverá ser realizada até o 10º (décimo) dia útil do mês de cada aluguel vencido, desde que o **RECIBO LOCATÍCIO**, ou outro documento de cobrança estabelecido pelo LOCATÁRIO, tenha sido apresentado pelo gestor do contrato e devidamente atestado, no tempo hábil de até o 1º (primeiro) dia útil do mês correspondente. Subsequente ao vencido, sendo certo que em qualquer hipótese será realizado pagamento antecipado.

7.3. O pagamento somente será efetuado após o “atesto” do **RECIBO LOCATÍCIO** pelo servidor investido na respectiva função.

7.4. Dos encargos e despesas

7.4.1. As taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, como IPTU, taxas de melhorias, bem como despesas não provenientes de sua utilização, serão de responsabilidade da contratada. As despesas provenientes da utilização do imóvel, como consumo de luz, água, telefone e etc., serão de responsabilidade da família abrigada.

7.5. Forma de pagamento

7.5.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, na agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.5.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.5.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.5.3.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.5.3.2. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº



123/2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

7.6. Reajuste

7.6.1. O valor mensal do aluguel será reajustado anualmente, a partir da data-base vinculada ao orçamento estimado, realizado em 27/08/2025, mediante solicitação do LOCADOR realizada por meio de abertura de protocolo, sujeita a negociação de valores, considerando o interesse público.

7.6.2. A solicitação de reajuste deverá ser efetuada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos antes da data-base estabelecida.

7.6.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste dentro do prazo descrito no item 7.6.2, ocorrerá a preclusão do direito ao reajuste relativo ao período, sendo aplicado somente a partir do mês subsequente ao da solicitação.

7.6.4. O reajuste terá como base a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro índice oficial adotado pelo Governo Federal ou pela Administração Municipal para contratos dessa natureza.

7.6.5. Caso o índice estabelecido e sua variação não estejam disponíveis na data-base estabelecida, será utilizado o índice dos últimos 12 (doze) meses imediatamente anteriores.

7.6.6. O reajustamento será efetuado de acordo com o critério de reajustamento em sentido estrito, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano.

7.6.7. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

7.6.8. O reajuste incidirá apenas sobre o valor da locação, ou seja, não incidirá sobre os valores decorrentes dos investimentos realizados.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O valor mensal dos serviços de locação do imóvel, objeto da presente inexigibilidade, conforme Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão de avaliadores da Secretaria Municipal de Habitação, Obras e Serviços Públicos, é de **R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais)**.

11.2. Da seleção do fornecedor

11.2.1. Na presente hipótese, fora identificada a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido a ser locado, valorando, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. A contratação se dará diretamente com imobiliária, sendo a **FABIANO DA SILVA BERTOLAI – ME (CNPJ 33.599.403/0001-58)**.

11.2.2. A Locadora deverá apresentar, cópia autenticada por repartição pública ou por servidor plenamente identificado, os seguintes documentos de identificação e **habilitação** jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, sendo todos apresentados na forma do inciso I do art. 70 da Lei nº 14.133/2021:

- a)** Cédula de Identificação do(a) proprietário(a) da imobiliária;
- b)** Inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) do(a) proprietário(a) da imobiliária;
- c)** Contrato social ou instrumento equivalente, com a sua última alteração;
- d)** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- e)** Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual ou municipal;



- f) Certidão de regularidade com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal (mobiliário);
- g) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- h) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho (CNDT);
- i) Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;
- j) Declaração unificada;
- k) Procuração assinada pelo(s) proprietário(s) do imóvel, dando poderes à imobiliária para administrar o bem.

11.2.3. A Locadora deverá apresentar, ainda, para efetivar a contratação da Locação, a documentação do imóvel, qual seja:

- a) Certidão de Registro do Imóvel atualizada;
- b) Certidão de inexistência de ônus válida e atualizada, bem como comprovar sua regularidade fiscal, no que concerne ao recolhimento devido à título de Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, o que efetuará através da apresentação da respectiva certidão negativa referente exclusivamente ao imóvel a ser locado.

11.2.4. Será verificada eventual sanção mediante os seguintes cadastros, que deverão possuir natureza negativa:

- a) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);
- b) Certidão de Regularidade Junto ao Cadastro Nacional de Condenações Civis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, supervisionado pelo CNJ (Conselho Nacional de Justiça); e

11.2.4.1. Para as consultas acima, poderá haver a substituição pela **Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU** (<https://certidores-apf.apps.tcu.gov.br/>), visto que esse abrange o cadastro no CNJ, do CEIS e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP do Portal da Transparência.

12. DAS SANÇÕES

12.1. Pelo atraso, inexecução total ou parcial deste Termo de Contrato, bem como outras infrações, ressalvados os motivos de força maior devidamente comprovados e a critério do LOCATÁRIO, o LOCADOR sujeitar-se-á às seguintes sanções:

12.1.1. Advertência, quando o LOCADOR der causa a inexecução parcial do contrato e quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

12.1.2. Multa de 0,5% (cinco décimos por cento) a 30% (trinta por cento) do valor global do contrato, cumulativa com outras sanções, se aplicável.

12.1.2.1. O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o LOCADOR a multa de mora de 0,1% (um décimo por cento) ao dia sobre o valor global do contrato. Se o atraso ultrapassar 10 (dez) dias corridos, a multa será substituída por 0,5% (cinco décimos por cento) ao dia.

12.1.2.2. Caso o LOCADOR seja multado conforme disposto nesta Cláusula, o LOCATÁRIO poderá descontar os valores devidos mediante desconto no valor do aluguel ou por meio de emissão de guia de recolhimento com vencimento de 30 (trinta) dias corridos.

12.1.3. Impedimento de licitar e contratar com o LOCATÁRIO, por até 3 (três) anos, nos casos previstos nos incisos II a VII do Art. 155 da Lei nº 14.133/21 e quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

12.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e



indireta de todos os entes federativos, por 3 (três) a 6 (seis) anos, nos casos previstos nos incisos VIII a XII do Art. 155 da Lei nº 14.133/21, bem como pelas infrações relacionadas à Cláusula 12.1.3 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

12.2. A aplicação das sanções previstas nesta Cláusula não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao LOCATÁRIO.

12.3. O LOCADOR terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data da intimação para apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

12.4. Serão indeferidas as provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas, mediante decisão fundamentada.

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 Os recursos destinados à execução deste objeto correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Órgão: 02 – Poder Executivo

Unidade Orçamentária: 02.11.00 – Secretaria Municipal de Habitação, Obras e Serviços Públicos

02.11.02 – Obras e Engenharia

Natureza da Despesa: 3.3.90.39.00 – Outros Serviços Terceiros Pessoa Jurídica

Classificação Funcional: 15.451.0023.2.030 – Manutenção Atividades Obras e Engenharia

Ficha de Dotação: 155

Valor: R\$ 3.900,00

Angatuba/SP, 12 de setembro de 2025.

Henrique José Alciati
Engenheiro Civil
Nº de matrícula: 400

Aprovo o presente TR:

Adriel Cristiano Momberg
Secretário Municipal de Habitação, Obras e Serviços Públicos
Nº de matrícula: 3870