



Prefeitura do Município de Angatuba Estado de São Paulo

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1 Constitui o objeto do presente instrumento a **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, TIPO RESIDÊNCIA, PARA INSTALAÇÃO DA “CASA ABRIGO”, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL**, conforme condições e exigências aqui estabelecidas.

Item	Descrição	Unid.	Qtde.	Valor Unit.	Valor Total
01	Locação de um imóvel, tipo residência, localizado na Rua Henrique Okawa, nº 322 - Vila Monteiro, Angatuba/SP – CEP 18.240-000, para instalação da “Casa Abrigo” , para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social	mês	30	R\$ 3.200,00	R\$ 96.000,00

Valor das adaptações **R\$ 15.000,00**

Prazo para pagamento **30 meses**

Valor da prestação **R\$ 500,00**

Valor do aluguel + amortização do investimento, em trinta meses **R\$ 3.700,00**

Total da contratação (aluguel + investimentos) **R\$ 111.000,00**

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, tendo em vista que a sua execução objetiva a manutenção das atividades meio e fim da Casa de Abrigo de Angatuba/SP.

1.4 O prazo para a contratação inicial é de trinta 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 precípua 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.



Prefeitura do Município de Angatuba Estado de São Paulo

4.2. O imóvel a ser locado precisa atender as necessidades de instalação, e ter capacidade (quantitativo de setores, metragem e dependências) para até vinte pessoas, localização estratégica, infraestrutura e adequação às atividades desempenhadas.

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, conforme descrito no item 1 – Do objeto, deste Termo de Referência.

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 de Desenvolvimento Social, situada na R. Ten. José Marcos de Albuquerque, 402 - 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

9.1 A fiscalização será exercida por servidor previamente designado, para o acompanhamento da contratação e entrega dos produtos.

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.



Prefeitura do Município de Angatuba Estado de São Paulo

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\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais)**, mais os custos decorrentes das adequações realizadas, até a sua liquidação total, conforme expresso no *item 11.1* deste instrumento.

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, força, água e gás serão de responsabilidade da contratante.

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,



Prefeitura do Município de Angatuba Estado de São Paulo

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 29/03/2024, 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 na Cláusula 3.4, 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 Lauda de Avaliação elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação, Obras e Serviços Públicos, é de **R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais)**.

11.2. Para o caso concreto, conforme Relatório de Adequação elaborado pela Secretaria citada acima, as referidas adequações resultarão no **acréscimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) nas trinta primeiras parcelas**, totalizando as mesmas no valor de R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais). Amortizado o investimento, o custo mensal da locação passa a ser conforme o *item 11.1*.

11.3. Da seleção do fornecedor

11.3.1. 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)**.

11.3.2. 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;



Prefeitura do Município de Angatuba Estado de São Paulo

- 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.

11.3.3. 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.

11.3.4. 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

11.3.4.1. Para as consultas acima, poderá haver a substituição pela **Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU** (<https://certidoes-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.



Prefeitura do Município de Angatuba Estado de São Paulo

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:

Ficha de Dotação: 145

Órgão: 02 – Poder Executivo

Unidade Orçamentária: 02.08.03 – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Natureza da Despesa: 3.3.90.39.00 – Outros serviços terceiros pessoa jurídica

Classificação Funcional: 08.243.0017.2.023 – Manutenção Fdo Municipal Criança e Adolescente

Centro de Custo: 1 – RECURSOS DO MUNICÍPIO –

Angatuba/SP, 05 de abril de 2024.

Vanessa Queli Lopes de Abreu
Diretora da Casa de Abrigo

Márcia Regina de Camargo Vieira
Coordenadora da Casa de Abrigo

De acordo, aprovo o presente
Termo de Referência:

Judite Pereira da Costa
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social