



# MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”  
CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.791-220  
Guaíra - Estado de São Paulo  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br)

## TERMO DE REFERÊNCIA – Lei 14.133/2021

### 1 – DO OBJETO

A Locação de um Imóvel pelo prazo de 60 meses localizado na Avenida 11B, nº 885 – CENTRO, para dar continuidade da execução das atribuições do Cartório Eleitoral.

### 2 – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Cartório Eleitoral, município de Guaíra, SP, por meio de contratação direta, Inexigibilidade, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

### 3 – DA JUSTIFICATIVA

A presente contratação tem por objeto a continuidade da locação do imóvel onde atualmente funciona o Cartório Eleitoral do Município, tendo em vista que a Prefeitura não dispõe de imóvel próprio com características técnicas, estruturais e de localização compatíveis para abrigar referido serviço essencial.

Ressalta-se que o imóvel em questão vem sendo locado pelo Município há vários anos, sendo utilizado de forma contínua e ininterrupta para a prestação dos serviços do Cartório Eleitoral, encontrando-se plenamente adequado às necessidades da Administração Pública, tanto no que se refere ao espaço físico quanto à sua localização estratégica, a qual favorece o acesso da população, especialmente dos usuários e assistidos.

A substituição do imóvel atualmente ocupado acarretaria prejuízos à continuidade do serviço público, além de custos adicionais com eventual adequação de novo espaço, mudanças, interrupção temporária dos atendimentos e impacto negativo à população usuária. Ademais, o imóvel já se encontra adaptado às exigências operacionais do serviço, atendendo às finalidades precípuas da Administração.

Dessa forma, a manutenção da locação mostra-se a alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico, operacional e econômico, assegurando a continuidade, a eficiência e a regularidade dos serviços públicos prestados, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

### 4 – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

**“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:**

**V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”**

### 5 – DO CUSTO ESTIMADO



# MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”  
CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.791-220  
Guaíra - Estado de São Paulo  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br)

NG  
P

O valor mensal da locação ficará estabelecido em R\$ 4.322,17, perfazendo um total anual de 51.866,04 (cinquenta e um mil oitocentos e sessenta e seis reais e quatro centavos).

O valor acima referido será pago mediante solicitação do departamento demandante através de ofício, e após liquidação da despesa, sendo o pagamento efetuado mediante depósito em conta em nome do locador.

O valor mensal do aluguel tem como parâmetro o Laudo de Avaliação (anexo) feito pela Comissão de Avaliação de Imóveis do município instituída pelo Decreto nº 5095 de 06/03/2018, alterado pelo Decreto nº 5423 de 01/07/2019 e pelo Decreto nº 6168 de 27/12/2021, o qual leva em conta o valor de mercado.

## 6 – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal com disponibilidade para acomodar os serviços e demandas do Cartório Eleitoral.

## 7 – DA ADEQUAÇÃO (SINGULARIDADE) DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar destina-se ao funcionamento do Cartório Eleitoral, sendo considerado de **fácil acesso para a população e para os colaboradores**, além de atender de forma adequada às necessidades para o fim a que se propõe, tanto em razão de sua **localização estratégica** dentro do território de atendimento quanto pela **disponibilidade de espaço físico compatível** com as atividades desenvolvidas.

O imóvel selecionado trata-se de um **prédio residencial**, com **367,33 m<sup>2</sup>** de área **construída**, situado no lote 4 da quadra 97 do Bairro Centro, localizado na **Avenida 11, nº 885**, com área territorial de **559,63 m<sup>2</sup>**, de propriedade da Sra. **Sandra Talarico**. O prédio é constituído em laje e assoalho de madeira, contendo diversos cômodos, sendo **3 quartos com 3 banheiros (suítes), 2 quartos simples, 2 salas, 2 copas, 2 cozinhas, 2 lavanderias, 1 lavabo, 1 banheiro, 1 garagem e 2 alpendres**, em **médio estado de conservação**, em virtude de seu uso prolongado, com frente para a avenida 11, via de mão única com média movimentação de veículos.

A região é **predominantemente residencial**, não havendo atividades que causem perturbação do sossego, o que contribui para o adequado funcionamento das atividades administrativas e de atendimento ao público.

## 8 – DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei nº 14133/2021.

## 9 – DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação serão disponibilizadas em minuta padrão pelo Departamento de Compras do município.

## 10 – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

I – Entregar à LOCATÁRIA o imóvel em questão em estado de servir ao uso a que se destina;

II – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;



# MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"  
CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.791-220  
Guaíra - Estado de São Paulo  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br)

IV – Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;

V – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

## 11 – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

I – Pagar pontualmente o aluguel;

II – Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;

VI – Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação dele;

VII – Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, salário dos seus funcionários e encargos sociais, bem como as despesas relativas ao consumo de gás, água, energia elétrica e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;

VIII – não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

## 12 – DO PRAZO DA CONTRATAÇÃO

As despesas tributárias e encargos legais são de responsabilidade de adimplênciam da LOCATÁRIA.

As benfeitorias permanentes serão objeto de negociação previa e expressa entre as partes para eventual abatimento nos valores devidos de alugueis.

## 13 – DO PRAZO DA CONTRATAÇÃO

O prazo da contratação será de 60 (sessenta) meses a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos da Lei 14.133/21.

Anualmente, o valor do contrato poderá ser reajustado pelo índice inflacionário do IGPM acumulado dos últimos 12 meses, podendo tal valor ser negociado entre as partes.

## 12 – DA ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

### Dotação Orçamentária:



# MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”  
CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.791-220  
Guaíra - Estado de São Paulo  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br)

## 13 – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Gestor Contratual: Lorena Dias De Sousa – Matrícula 4774

Fiscal Do Contrato: Alline Regina Casado De Lima - Matrícula 4400

Guaíra-SP, 14 de Janeiro de 2026.

Márizete Cristina Manfrin Barbosa  
*Diretora de Governo*