



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3331-5865

Diretoria de Desenvolvimento Econômico

Rua 8, 221 - Centro - CEP: 14.790-000

Guaíra - SP

www.guaira.sp.gov.br

desenvolvimento@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 rua 12, 334 (esquina da avenida 7) no Centro onde será implantado o Poupatempo no município de responsabilidade da Diretoria de Desenvolvimento Econômico.

2 – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do POUPATEMPO, 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 demanda tem como finalidade a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Poupatempo no município, salientamos que o município não tem um prédio próprio para abrigar tal demanda e o imóvel a ser locado em questão atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades propostas, desta feita, faz-se imprescindível a referida locação para dar continuidade aos serviços já prestados hoje para a população no Ganha Tempo com o aumento de serviços que serão prestados com a implantação do Poupatempo.

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.”

Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) avaliação prévia do bem; b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

5 – DO CUSTO ESTIMADO

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.

Valor mensal: R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)

Valor anual: R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais)

6 – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal com disponibilidade para acomodar os serviços do Poupatempo e Ganha Tempo. Por outro lado, a referida Diretoria de Desenvolvimento Econômico não dispõe de prédio próprio.



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3331-5865

Diretoria de Desenvolvimento Econômico

Rua 8, 221 - Centro - CEP: 14.790-000

Guaiára - SP

www.guaira.sp.gov.br

desenvolvimento@guaira.sp.gov.br



7 – DA ADEQUAÇÃO (SINGULARIDADE) DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar irá abrigar o POUPATEMPO, GANHA TEMPO e INSS, sendo considerado de fácil acesso para a população e funcionários públicos e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim que se pretende, tanto pela localização na região central quanto por sua disponibilidade de espaço.

O imóvel selecionado trata-se de um prédio comercial com 1706,45 m² de área construída e área territorial (terreno) medindo 2400 m²; o imóvel situado na Rua 12, 334 – Centro possui o Registro no cadastro imobiliário sob o n° 1517, consiste em um prédio de 2 andares, com laje e gesso e diversos tipos de piso, sendo que no térreo existe um amplo salão e outras 5 salas, 4 banheiros grandes e 2 pequenos e 2 cozinhas e no andar superior que possui acessibilidade através de um elevador e por 3 escadarias onde existem 3 salões amplos, 2 banheiros grandes e outras 2 salas.

O imóvel conta com frente para a Rua 12 e possui outra entrada pela Avenida 7 que conta com uma grande área para instalação de um estacionamento, ruas estas que tem média movimentação de veículos.

A região onde se encontra o imóvel é nobre e central, com existência de residências e atividades comerciais no entorno.

8 – DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei n° 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;
- 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.



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3331-5865

Diretoria de Desenvolvimento Econômico

Rua 8, 221 - Centro - CEP: 14.790-000

Guairá - SP

www.guaira.sp.gov.br

desenvolvimento@guaira.sp.gov.br



12 – DA ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Dotação Orçamentária: 23 691 0017 2088 0000 – *Manut. dos Serviços de Indústria, Comércio, Emprego e Turismo*

Ficha 623 – Outros Serviços Pessoa Física ou outra que vier a substituir

13 – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

GESTOR CONTRATUAL: Valéria de Paula Pereira Cabral – Chefe do PAT

FISCAL DO CONTRATO: Josias Domingos da Silva – Chefe do Banco do Povo

Guairá-SP, 20 de março de 2024.

VAMBERTO SILVA RIBEIRO
Diretor de Desenvolvimento Econômico

VALÉRIA DE PAULA PEREIRA CABRAL
Chefe do PAT – Gestora Contratual

JOSIAS DOMINGOS DA SILVA
Chefe do Banco do Povo – Fiscal do Contrato