



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO

CEP: 13.631-904 - INSCR. EST. ISENTA

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA
E DESENVOLVIMENTO SOCIAL**



TERMO DE REFERÊNCIA

1 - DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, destinado ao atendimento de pessoas e famílias em situação de violação de direitos.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO	UNID.	QTDE	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel para funcionamento do CREAS (Centro de Referência da Assistência Social) na área central do município de Pirassununga.	MESES	12	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00
TOTAL:					R\$ 48.000,00

1.2. O custo estimado total da contratação é de R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil) reais, conforme custos unitários apostos na tabela acima.

1.3. A locação do imóvel é necessária para garantir o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), assegurando atendimento adequado, sigiloso e humanizado às pessoas e famílias em situação de violação de direitos, em conformidade com as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

1.4. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que demonstrada a vantagem para a Administração e observados os requisitos da Lei nº 14.133/2021.

2 - FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e seus quantitativos encontram-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

3 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Os proprietários/locadores, diretamente ou por seu representante legal, deverão apresentar a seguinte documentação:

4.1.1. Proposta de locação do imóvel contendo o valor mensal pretendido;

4.1.2. Matrícula atualizada do imóvel ou outro documento hábil que comprove a propriedade ou a legítima disponibilidade do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO

CEP: 13.631-904 - INSCR. EST. ISENTA

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA
E DESENVOLVIMENTO SOCIAL**



4.1.3. Certidões negativas de débitos: Federal, Estadual, Municipal;

4.1.4. CEIS/CNEP e;

4.1.5. Apenados TCE/SP;

4.1.6. Certidão negativa de débitos FGTS, quando aplicável;

4.1.7. Identificação do locador, através da apresentação da Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) se pessoa física;

4.1.8. Cadastro TCESP do qualificado;

4.2. Imóvel deve atender as seguintes especificações:

4.2.1. Estar localizado na área Central de Pirassununga;

4.2.2. Ter acessibilidade;

4.2.3. Possuir banheiros distintos para a população e para os servidores;

4.2.4. Estar em boas condições de uso;

4.2.5. Necessitar de pouca ou nenhuma adequação elétrica, hidráulica e/ou de alvenaria, visando minimizar o valor despendido para sua utilização;

4.2.6. Possuir pelo menos 4 salas, número este suficiente para alocar os servidores, assim como para atendimento individualizado dos usuários da assistência social;

4.2.7. Possuir pelo menos 1 sala grande e ou espaço amplo coberto que possibilite a realização de reuniões com servidores e usuários da assistência social;

4.2.8. Estar próximo a pontos de ônibus, facilitando o acesso da população.

4.3. Da visita técnica:

4.3.1. Visita técnica para vistoria do Setor de Engenharia, com vistas a verificar o item 4.2.5. (anexo I – consta na folha 62 a 95 deste processo);

4.3.2. No mínimo três Avaliações Técnicas para definição de valores mercadológicos (anexo II - consta na folha 45 a 47 deste processo).

5-MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

5.1. O Prazo de vigência contratual será de **12 (doze) meses**, contados da assinatura do contrato, **podendo ser prorrogado**, desde que devidamente justificado e aceito pela Administração.

5.2. Obrigações do Locador:

5.2.1. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.

5.2.2. Incorrer nas despesas relacionadas com:

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO

CEP: 13.631-904 - INSCR. EST. ISENTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL



do imóvel;

b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação;

5.2.2.1. Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica, instalação elétrica, forro, pintura, paredes e sanitário(s);

5.2.3. Manter, durante toda a vigência do contrato, a regularidade fiscal e jurídica exigida para a contratação, apresentando as certidões quando solicitadas pela Administração.

5.2.4. Responder pelos tributos, encargos e demais obrigações legais de sua responsabilidade, incidentes sobre o imóvel, ressalvadas aquelas atribuídas ao locatário por lei ou contrato.

5.2.4.1. A inadimplência da contratada em relação aos encargos indicados no item 5.2.4, não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto da contratação.

5.2.5. Providenciar, às suas expensas, os reparos estruturais, as correções e as adequações previstas no Laudo Técnico de Engenharia, bem como aquelas necessárias para manter o imóvel em condições adequadas de utilização durante toda a vigência da locação, quando de sua responsabilidade.

5.2.6. O locador será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade, a fiscalização ou o acompanhamento pela contratante.

5.2.7. Acatar as exigências dos poderes públicos e pagar, às suas expensas, as multas que lhe sejam impostas pelas autoridades.

5.2.8. Sempre que houver necessidade de acesso do locador ou de seus representantes ao imóvel para realização de reparos ou vistorias, deverá haver prévia comunicação ao gestor do contrato.

5.2.9. Organizar-se técnica e administrativamente de modo a cumprir com eficiência as obrigações assumidas.

5.2.10. Atender, no que couber, os critérios de sustentabilidade ambiental previstos em lei.

5.2.11. As irregularidades constatadas pela Contratante deverão ser sanadas pelo locador no prazo fixado na notificação escrita expedida pela Administração.

5.3. Obrigações da contratante

5.3.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo contratado, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

5.3.2. Exercer o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual, por servidor especialmente designado;

5.3.3. Notificar o contratado por escrito da ocorrência de eventuais irregularidades constatadas no imóvel ou no cumprimento das obrigações contratuais, fixando prazo para a sua correção;

5.3.4. Pagar ao locador os valores referentes à locação do imóvel, no prazo e condições estabelecidas;

6 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO

CEP: 13.631-904 - INSCR. EST. ISENTA

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA
E DESENVOLVIMENTO SOCIAL**



6.1.1. O objeto contratado deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput). **6.1.2.** A execução do objeto contratado deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is), ou pelos respectivos substitutos, obedecido o disposto no Decreto Municipal nº 8.819/24, disponível no seguinte endereço: www.pirassununga.sp.gov.br/serviços/comprasecontratações/regulamentos

6.1.2.1. As ocorrências relacionadas à execução do contrato, deverão obedecer o disposto no Decreto Municipal nº 8.819/24, disponível no seguinte endereço: www.pirassununga.sp.gov.br/serviços/comprasecontratações/regulamentos

6.1.3. O locador deverá manter canal de comunicação atualizado junto à Administração para atendimento das demandas relacionadas ao contrato, obedecido o disposto no Decreto Municipal nº 8.819/24, disponível no seguinte endereço: www.pirassununga.sp.gov.br/serviços/comprasecontratações/regulamentos

6.1.4. As comunicações entre a contratante e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, o uso de mensagem eletrônica (e-mail) para esse fim.

6.1.5. A contratante poderá convocar representante da contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.1.6. Ficará a contratada sujeita às sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021 e às penalidades estabelecidas no contrato, em caso de descumprimento das obrigações assumidas.

6.2. DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

6.2.1. A utilização do imóvel será acompanhada pelo fiscal do contrato, que verificará o atendimento das condições estabelecidas no contrato e neste Termo de Referência.

6.2.2. O pagamento será realizado através de Termo de Anuência de Aluguel de imóvel;

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

6.2.4. O prazo de pagamento observará as disposições do contrato e os procedimentos adotados pela Secretaria Municipal de Finanças.

6.3. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

6.3.1. O imóvel será recebido mediante vistoria realizada por servidor designado pela Administração, com a emissão de Termo de Recebimento do Imóvel e Entrega das Chaves, atestando o atendimento das condições previstas neste Termo de Referência.

6.3.2. As adequações, correções e demais intervenções técnicas indicadas no Laudo Técnico de Engenharia constituem obrigação exclusiva do locador, que deverá executá-las integralmente, às suas expensas e sem qualquer ônus para a Administração Municipal, como condição para a entrega definitiva do imóvel e para a assinatura do Termo de Recebimento do Imóvel e Entrega das Chaves.

6.3.3. O recebimento definitivo do imóvel ficará condicionado à comprovação de que todas as adequações



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO

CEP: 13.631-904 - INSCR. EST. ISENTA

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA
E DESENVOLVIMENTO SOCIAL**



previstas no Laudo Técnico de Engenharia foram executadas em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e aprovadas em vistoria realizada por servidor ou comissão designada pela Administração.

6.3.4. Caso sejam constatadas irregularidades que impeçam a utilização do imóvel ou o descumprimento das adequações previstas no Laudo Técnico de Engenharia, o locador será notificado para promover as correções necessárias antes do início da ocupação, podendo a Administração recusar o recebimento do imóvel até a sua regularização.

6.3.5. O recebimento do imóvel não afasta a responsabilidade do locador pela correção de vícios ocultos ou pelo cumprimento das demais obrigações contratuais e legais supervenientes.

6.3.6. O imóvel poderá ser recusado pela Administração caso, durante a vistoria, seja constatado que não atende às condições estabelecidas neste Termo de Referência, ao Laudo Técnico de Engenharia ou às disposições contratuais.

6.3.7. Considerando que todas as adaptações e adequações necessárias serão executadas exclusivamente pelo locador, sem utilização de recursos públicos municipais, não haverá investimento da Administração sujeito à amortização, nos termos do art. 74, § 5º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.3.8. A vistoria e o recebimento do imóvel observarão, no que couber, as disposições do Decreto Municipal nº 8.819/2024, disponível no seguinte endereço:

www.pirassununga.sp.gov.br/servicos/comprasecontratacoes/regulamentos

7 - DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO LOCADOR E DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

7.1. A contratação do locador será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente das características do imóvel selecionado, conforme justificativa constante dos Estudos Técnicos Preliminares e do processo administrativo.

7.2. Para verificação da regularidade do locador, serão realizadas consultas aos seguintes cadastros:

7.2.1. Sistema Apenados mantido pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo;

7.2.2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria Geral da União; e

7.2.3. Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União – CGU.

7.2.4. Constatada a existência de impedimento legal para contratar com a Administração Pública, a contratação não será efetivada até a regularização da situação.

7.3. Caso conste na Consulta de Situação do locador a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

7.4. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

7.5. O locador será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO

CEP: 13.631-904 - INSCR. EST. ISENTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL



7.6. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

8 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento.

8.1.1. A contratação das demandas referentes à Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social será atendida pela seguinte dotação:

Função programática: 08.244.7015.2015

Ficha: 491

Código de aplicação: 500.0088

Nº do Orgão: 13.02

Categoria Econômica: 3.3.90.39 - 05 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA

Fonte: 05 Verba Federal

Nº do Convênio: Verba repassada Fundo a Fundo

CARLOS EDUARDO DA SILVA FARIAS DOS SANTOS

Secretário Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social