



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

1. Dispensa de Licitação de acordo com a Lei 14133/2021, art 74 inc V, para manter a locação do imóvel, das atuais instalações do Programa Bolsa Família, localizado na Rua XV de Novembro 183, centro, imóvel urbano locado de Luiz Alberto Coradini.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 Contribuir para a interrupção do ciclo de reprodução da pobreza entre as gerações; Promover o desenvolvimento e a proteção social das famílias, especialmente das crianças, dos adolescentes e dos jovens em situação de pobreza. Além de garantir renda para as famílias em situação de pobreza, o Programa Bolsa Família busca integrar políticas públicas, fortalecendo o acesso das famílias a direitos básicos como saúde, educação e assistência social.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Visto que os locais de propriedade pública não atendem à demanda, nem as especificidades requisitadas pelo Programa Bolsa Família, a única solução encontrada foi a locação/manutenção de imóvel para prover a necessidade do Centro.

3.2. Após a realização da pesquisa de mercado, observou-se a inviabilidade de competição para o requerido imóvel, opinando-se mediante a situação pelo processo de dispensa de Licitação por inexigibilidade, conforme artigo 74, §5º, II, da Lei nº 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: omissos V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O serviço de locação/manutenção de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta do funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

4.2. Será reajustado anualmente o preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. O locador deverá solicitar com antecedência de um mês, antes do vencimento de um ano do contrato, o aditivo contratual de prazo e valor.

4.3.. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

4.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega.

4.5. Descrição do item e a quantidade da contratação:

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	Unidade de Medida	Quantidade Total
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL - 02 banheiros. - 02 Salas para atendimentos individual às famílias. - Sala de recepção; - Cozinha; - Sala para almoçarifado; - Localização estratégica para o atendimento dos usuários do SUAS da Região Central e interior; - 02 Salas para atendimento administrativo.	UNID	01

4.6. Da estimativa do valor da contratação e preço máximo

4.7.1. Valor mensal da contratação: R\$ 5.275,75 mensal

5. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

5.1. O objeto em questão não produz impactos ambientais diretos.

6. DO MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

6.1. Do prazo

A vigência contratual será de 12 (doze) meses, a contar de 01 de Março de 2025, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, conforme Orientação Normativa AGU nº 6, de 1º de abril de 2009, considerando as experiências adquiridas com as locações atuais com fundamento na Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991.

6.2. Do local

O imóvel locado situa-se na Rua XV de Novembro 183, centro.

6.3. Das condições do pagamento

O pagamento será mensal, até o décimo dia útil do mês subsequente.

6.5. Da dotação orçamentária

A dotação orçamentária deste contrato correrá, por conta da seguinte:

Programa de Trabalho: 2162 Bloco de Gestão do Programa Bolsa Família e Cadastro Unico

Natureza da despesa: 33.90.36-15

Código reduzido: 2018

Fonte de Recurso: 1660 (1121)

7. DA SUBCONTRATAÇÃO

7.1. É vedada a subcontratação ou transferência total ou parcial do objeto.

8- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

A Secretaria de Município da Assistência Social – SMAS indica como Gestor: Nauristela Cristina Osorio Spode Matrícula: 479120-7 e Fiscal: Aline Nunes Rodrigues Matrícula: 479073-1

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

I - Entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina;

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

III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - Fornecer ao locatário mensalmente, recibo discriminado do valor mensal do aluguel.

VII - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

IX - Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - Pagar as despesas extraordinárias.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

10. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

10.1. Receber, fiscalizar, orientar, contestar, dirimir dúvidas emergentes da execução do objeto contratado;

11. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

11.1. A CONTRATADA cumprirá com a execução total do contrato.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A CONTRATADA que cometer qualquer conduta que infrinja as condições e prazos estabelecidos no instrumento, em contrato ou na legislação atinente à execução do objeto ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, conforme disposto na Lei n.º 14.133/21, às sanções a seguir estabelecidas, aplicáveis após regular Processo Administrativo de Penalização de fornecedor em conformidade com o Decreto Municipal n.º 5.215/23 e alterações:

13. ADVERTÊNCIA ESCRITA em razão de falhas que não caibam a aplicação de sanção mais grave em virtude de serem corrigidas no prazo estipulado pela fiscalização.

RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA:

Caçapava dos Sul, 12 de Março de 2025


Cíntia Garcia Forgearini Marques
Matrícula: 478802-8
Setor de Controle Interno – SMAS