



TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO

1.1 - Locação de imóvel destinado ao funcionamento das atividades do CRAS - Centro de Referência da Assistência Social, com o objetivo de garantir espaço físico adequado para a prestação de serviços socioassistenciais à população em situação de vulnerabilidade social. O imóvel deverá atender aos requisitos mínimos de infraestrutura, acessibilidade, segurança e localização estratégica, conforme as diretrizes estabelecidas pela Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e pela Norma Operacional Básica do Sistema Único de Assistência Social (NOB/SUAS), possibilitando o desenvolvimento de ações de proteção social básica, atendimento individual e coletivo, atividades socioeducativas, encaminhamentos e articulação com a rede de serviços locais., conforme condições e especificações contidas neste termo de referência.

2 - DA PADRONIZAÇÃO

2.1 - A contratação se dará em observância ao princípio da padronização, em consonância com o disposto no inciso IV do art. 19 da Lei 14.133/2021.

3 - DA NATUREZA DO OBJETO

3.1 - O objeto desta contratação foi caracterizado como hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

4 - DESCRIÇÃO DO OBJETO E VALOR ESTIMADO

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Val. Unit.	Val. Total
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES RELACIONADAS AO CRAS - CENTRO DE REFERÊNCIA SA ASSISTÊNCIA SOCIAL.	ALUGUEL	12	R\$ 1.400,00	R\$ 16.800,00

5 - PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1 - O prazo de vigência da contratação será 12 meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 c/c Lei 14.133/2021, a contar da data de sua assinatura.

6 - DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “B”, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

6.1 - A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do documento de formalização de demanda.

7 - DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E DA ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “C”, E ART. 40, §1º, INCISO I, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

7.1 - A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em Tópico específico do estudo técnico preliminar.

8 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1 - Sustentabilidade

8.1.1 - Não se identificam práticas específicas de Sustentabilidade; no entanto, a contratada deve agir de acordo com os requisitos legais e regulamentações vigentes, atentando-se igualmente à legislação ambiental para evitar danos ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e demais envolvidos na execução do projeto. Em relação a tudo que diz respeito ao objeto desta contratação deve-se dar preferência ao uso de materiais reciclados, reutilizáveis e biodegradáveis, que minimizem a necessidade de manutenção.

8.2 - Subcontratação

8.2.1 - NÃO será admitida a subcontratação do objeto contratual.

9 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1 - CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

9.1.1 - A execução do aluguel estará autorizada a partir da Ordem de Serviço, a ser emitido pelo Setor de Compras ou pelo setor requisitante da Município de Guarará.



9.1.2 - Para a execução do objeto o Locador deverá seguir a seguinte dinâmica:

9.1.2.1 - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

9.1.2.2 -Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

9.1.2.3 -Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

10 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10.1 - O contrato 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.

10.2 - As comunicações entre o Município de Guarará e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

10.3 - A responsabilidade pela gestão e fiscalização do contrato caberá a Sra. Eloíza Terezinha Ferreira da Fonseca.

10.4 - A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas pelo Contratante, que realizará a fiscalização, o controle e a avaliação dos serviços, bem como aplicará as penalidades, após o devido processo legal, caso haja descumprimento das obrigações contratadas.

11 - DO RECEBIMENTO

11.1 - O objeto será recebido provisoriamente, no prazo de 03 (três) dias, pelos fiscais, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133).

11.2 - O objeto será recebido definitivamente no prazo de 03(três) dias, contados do recebimento provisório, pelo gestor do contrato, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação

11.3 - Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

11.4 - O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

12 - DO PAGAMENTO

12.1 - O pagamento de cada fatura deverá ser realizado em um prazo não superior a 30 (trinta) dias contados a partir do atesto da Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, após comprovado o adimplemento do Contratado em todas as suas obrigações, já deduzidas as glosas e notas de débitos e mediante verificação da manutenção da regularidade fiscal exigida para contratação, observadas as disposições deste Termo de Referência.

12.2 - Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos exigidos, bem como enquanto não forem sanadas irregularidades eventualmente constatadas na nota fiscal ou na fase de recebimento provisório/definitivo ou no cumprimento de obrigações contratuais.

12.3 - No caso de atraso no pagamento, desde que a empresa não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de atualização financeira devida pela CONTRATANTE entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo adimplemento será de 6% a.a. (seis por cento ao ano), mediante a aplicação da seguinte fórmula:

a. $EM = I \times N \times V$, onde:



- b. EM = encargos moratórios
- c. N = número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento
- d. V = valor a ser pago
- e. I = índice de atualização financeira = 0,0001643

12.4 - À CONTRATANTE fica reservado o direito de não efetuar o pagamento se os serviços não estiverem em perfeitas condições de acordo com as exigências contidas neste termo de Referência.

13 - REAJUSTE

13.1 - Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

13.2 - Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo locatário, do IPC-A acumulado dos últimos doze meses, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

13.3 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

13.4 - No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o locatário pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

13.5 - O reajuste será realizado por Aditivo.

14- FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

14.1 - Forma de seleção

14.1.1 - A contratação será por inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

14.2 - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos

14.2.1 - Conforme exigência legal consta nos autos declaração atestando a inexistência de imóvel próprio do Município de Guarará disponível e adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante, conforme artigo 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/21.

14.4 - Justificativas da singularidade do imóvel

14.4.1 - A escolha do imóvel objeto da presente contratação direta se justifica pela sua singularidade, considerando critérios técnicos, operacionais e estratégicos que o tornam único e indispensável para o funcionamento do CRAS - Centro de Referência da Assistência Social.

14.4.2 - O imóvel apresenta características específicas que atendem plenamente às exigências do Termo de Referência, destacando-se:

- Localização estratégica, situada em área de alta vulnerabilidade social, facilitando o acesso da população atendida e promovendo maior efetividade na prestação dos serviços socioassistenciais.
- Infraestrutura compatível com as atividades do CRAS, incluindo número adequado de salas para atendimentos individuais e coletivos, banheiros adaptados, acessibilidade para pessoas com deficiência, e espaço para atividades comunitárias.
- Conformidade legal e documental, com registro regular, ausência de pendências jurídicas e possibilidade de uso imediato.
- Ausência de alternativas equivalentes na região, conforme pesquisa de mercado realizada, que demonstrou que outros imóveis disponíveis não atendem simultaneamente aos critérios de localização, estrutura física, acessibilidade e segurança exigidos para o funcionamento do CRAS.



- Dessa forma, a contratação do referido imóvel é tecnicamente justificada por sua adequação exclusiva às necessidades do serviço, sendo a única opção viável para garantir a continuidade e qualidade do atendimento à população.

14.5 - Exigências de habilitação

14.5.1 - Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do interessado, será verificado o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

14.5.2 - Para fins de habilitação, deverá o futuro Locador comprovar os seguintes requisitos:

DO IMÓVEL

I - Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU e declaração de quitação de débitos de energia elétrica, água e esgoto.

DO LOCADOR

Se Pessoa Física:

I - cópia da cédula de identidade;

II - cópia do CPF;

III - cópia do comprovante de residência;

IV - cópia do cartão PIS ou PASEP;

V - certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel;

VI - certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;

VII - prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas - CNDT.

15 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

15.1 - O valor estimado da contratação encontra-se detalhado no item 4 deste Termo de referência.

16 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Guarará.

16.1.1 - A contratação será atendida pela seguinte dotação:

3.3.90.36.00.2.06.02.08.244.0016.2.0055-APOIO AO CENTRO DE REF. DE ASSISTÊNCIA SOCIAL CRAS

16.2 - A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes, será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Prefeitura Municipal de Guarará, 07/07/2025.

Eloíza Terezinha Ferreira da Fonseca
Secretária Municipal de Assistência Social

DESPACHO

Aprovo o Termo de referência, considerando a necessidade da contratação, em face das justificativas apresentadas pelo setor requisitante.

Célio José Ferraz
Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARARÁ
Rua Capitão Gervásio, nº 13 – Centro – Guarará – MG
Cep: 36.606-000 – Tel.: (32) 3264-1185
CNPJ: 17.723.172/0001-96

