



PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br

ANEXO I TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESCRITO JUNTO A MATRÍCULA Nº 104.952 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, COM ÁREA DE 176 M², SITUADO NA PRAÇA JOÃO BIROLI, Nº 49, BAIRRO CENTRO, CEP 15890-005 DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO (DETRAN-SP) E OUVIDORIA, NO MUNICÍPIO UCHOA/SP.**

1.2. Especificação dos Itens e Estimativa de Despesa:

1.2.1. O valor anual estimado do contrato de locação é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a serem pagos em 12 (doze) parcelas mensais, no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD
01	Locação de Imóvel junto a matrícula 104.952, com área de 176 m² para funcionamento do Departamento Estadual de Trânsito – DETRAN/SP e Ouvidoria, no município de Uchoa/SP.	LOC	60

1.3. Da classificação do objeto:

1.3.1. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 624/2023.

1.3.2. O objeto é classificado como bem/serviço de natureza COMUM, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

1.4. Do prazo de vigência:

1.4.1. O prazo de vigência do presente instrumento será de 60 (sessenta) meses, a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.133/2021;

1.4.2. Eventuais alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e no artigo 124 e da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação em questão justifica-se em razão da necessidade de a Administração Municipal dispor de espaço físico adequado, estrategicamente localizado e dotado de condições estruturais compatíveis com o funcionamento do DETRAN-SP e da Ouvidoria.

(17) 3826-9500

www.uchoa.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br

2.2. O imóvel selecionado apresenta condições de acessibilidade, segurança e infraestrutura, sendo o único na região com tais características, conforme laudo técnico de avaliação imobiliária.

2.3. Não há imóvel próprio da municipalidade que possa abrigar os serviços, sendo necessária a locação. O valor foi avaliado e se encontra compatível com os praticados pelo mercado imobiliário.

2.4. A contratação acima mencionada prescinde de licitação, uma vez que se enquadra perfeitamente nas disposições do artigo 51, parágrafo único e inciso V do caput do art. 74 ambos da Lei nº 14.133/21, como se depreende pelo texto transcrito.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução proposta consiste na locação do imóvel descrito junto à matrícula nº 104.952 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, com área de 176 m², situado na Praça João Birolli, nº 49, Bairro Centro, CEP 15890-005, no município de Uchoa/SP, destinado ao funcionamento do Departamento Estadual de Trânsito (DETRAN-SP) e Ouvidoria, serviços de grande relevância ao atendimento da população.

3.2. Ademais, a localização central do imóvel facilita o acesso da população, garantindo comodidade e eficiência no atendimento. Ressalta-se que o espaço apresenta condições compatíveis com as necessidades do órgão público, tornando-se, portanto, a alternativa mais adequada e vantajosa para a Administração.

3.3. Das Entidades Participantes:

3.3.1. São entidades participantes do presente certame:

CNPJ	ENTIDADE
45.111.952/0001-10	Município de Uchoa

3.4. Da Execução

3.4.1. A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias após a convocação pelo setor responsável.

3.4.2. O início da prestação dos serviços deverá ocorrer imediatamente após a assinatura do contrato.

3.5. Do Recebimento

3.5.1. O responsável pelo recebimento do imóvel, deverá atestar a sua qualidade, devendo rejeitar o que esteja em desacordo com o especificado neste Termo de Referência.

3.5.2. O imóvel será recebido de forma provisória e definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato.

3.5.2.1. O recebimento provisório se dará em até 10 (dez) dias após a entrega do imóvel;

3.5.2.2. O imóvel será recebido definitivamente em até 30 (trinta) dias após o recebimento provisório;

3.5.3. Se, após o recebimento provisório, constatar-se que o imóvel foi entregue em desacordo com a proposta, com defeito/má qualidade, fora de especificação ou

(17) 3826-9500

www.uchoa.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br

incompletos, após a notificação por escrito à CONTRATADA, serão interrompidos os prazos de recebimento e suspenso o pagamento, até que sanada a situação.

3.5.4. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do imóvel nem a responsabilidade pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

3.6. Da Garantia

3.6.1. Não será solicitada garantia.

3.7. Da Subcontratação

3.7.1. Não será admitida a subcontratação do objeto.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Dos documentos de habilitação:

4.1.2. Para fornecimento do objeto pretendido, será exigida a seguinte documentação:

- a.** Documento de identidade da pessoa física;
- b.** Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- c.** Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Estaduais-do domicílio ou sede da Proponente;
- d.** Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Municipais -do domicílio ou sede da Proponente;
- e.** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- f.** Declaração Conjunta, conforme modelo em Anexo IV;

4.1.2.1. Além dos documentos citados, como condição ao exame da documentação de habilitação, a comissão verificará o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a sua participação no credenciamento ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

- a.** Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP);
- b.** Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS)

4.2. Da exigência de amostras

4.2.1. Não haverá exigência de amostras.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Constituem obrigações da CONTRATADA/LOCADORA

5.1.2. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;

5.1.3. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

5.1.4. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;

5.1.5. O contratado obrigará-se-á, no prazo e condições estipuladas, a executar os serviços contratados pelo município;

(17) 3826-9500

www.uchoa.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br

5.1.6. Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

5.1.7. Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;

5.1.8. 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 LOCATÁRIA;

5.1.9. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

5.1.10. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

5.1.11. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.1.12. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

5.1.13. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

5.1.15. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

5.1.16. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5.2. Constituem obrigações da CONTRATANTE/LOCATÁRIA

5.2.1. Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;

5.2.2. Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;

5.2.3. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;

5.2.4. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

5.2.5. Efetuar o pagamento no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;

5.2.6. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

5.2.7. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

5.2.8. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

5.2.9. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

(17) 3826-9500

www.uchoa.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br

5.2.10. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

5.2.11. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;

5.2.12. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;

5.2.13. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.2.14. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991; imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;

5.2.15. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

5.2.16. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

5.2.17. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

5.2.18. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

5.2.19. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.2.20. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.

6. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

6.1. A Secretaria Municipal de Administração e Planejamento é responsável pela gestão e fiscalização do contrato no que compete a execução dos serviços, observando todos os aspectos contratados, conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei nº 14.133/21 ou pelos respectivos substitutos.

6.2. O fiscal do Contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

6.3. A fiscalização do cumprimento das obrigações emanadas deste Contrato será realizada pelos servidores João Carlos Magro – Diretor II respondendo pelo

(17) 3826-9500

www.uchoa.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br

Departamento de Ouvidoria e Acesso à Informação (matrícula 4314) e Silvio Birolli Filho – Secretário de Assuntos Jurídicos e Segurança (matrícula 4391), respectivamente, titular e suplente serão os fiscais deste contrato em questão.

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

7.1. Os aluguéis serão pagos ao LOCADOR mensalmente, mediante a apresentação de recibos, elaborados com observância da legislação em vigor, no último dia do mês, podendo ser efetuado o pagamento até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

7.2. A parte da contratação cabe ao Município Locatário o pagamento das taxas referente a energia elétrica, água e esgoto.

7.3. Adimplir, na vigência contratual o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do imóvel;

7.4. A conta corrente deverá estar em nome da CONTRATADA.

7.5. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

7.6. Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

7.7. Em caso de atraso no pagamento por parte da Prefeitura de Uchoa, o valor do montante será atualizado financeiramente, e acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, desde a data do seu vencimento até o dia do efetivo pagamento, mediante Ordem Financeira e apresentação de nota de débito ou fatura.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. O valor total estimado para a contratação é de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, a serem pagos em 60 (sessenta) parcelas mensais.

8.2. O valor a ser contratado, se deu após avaliação imobiliária feita pela corretora Sra. Livia Terine Mazzi Prandi - CRECI: 195805/SP, levando em conta os valores dos imóveis na região em que está localizado e os valores praticados pelo mercado imobiliário da cidade de Uchoa/SP.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO PRESTADOR DE SERVIÇO

9.1. O futuro contratado será selecionado mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no artigo 74 – inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, por se tratar de imóvel cujas características de instalação e de localização tornam necessárias sua escolha.

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1 As despesas estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do município para o exercício de 2025, na classificação abaixo:

(17) 3826-9500

www.uchoa.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br

02 – Poder Executivo;

01 – Gabinete do Prefeito e Assessorias;

04.122.0002.2068 – Manutenção de Desp. União – Estado – Convênios;

3.3.90.36 – Outros Serv. Terceiros – Pessoa Física;

Fonte de Recurso: Tesouro;

Ficha:012.

Uchoa, 27 de outubro de 2025.

MIRIAM DONHA PALHARINI

Secretaria Municipal de Administração e Planejamento

(17) 3826-9500

www.uchoa.sp.gov.br