



# **Câmara Municipal de Cristais Paulista**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

---

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

#### **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 006/2026**

#### **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021**

##### **1. DO PREÂMBULO**

- 1.1. A CÂMARA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA, Estado de São Paulo, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 50.486.802/0001-21, com sede na Avenida Antônio Prado, 2385 - Centro - CEP: 14460-045, Telefone: (16) 3133-1361, torna público que, realiza a presente contratação mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei da Federal nº 14.133/2021, em razão das características de instalação e localização do imóvel, que justificam a escolha do bem pela Administração.

##### **2. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO E DOS DADOS**

- 2.1. O objeto do presente instrumento é a contratação de locação de imóvel urbano de propriedade particular, destinado a abrigar provisoriamente o acervo documental do Arquivo Central da Câmara Municipal de Cristais Paulista/SP, em virtude da execução de reformas estruturais na sede do Poder Legislativo.
- 2.2. Dados do Local: Imóvel situado na Avenida Antônio Prado, nº 2398, Centro, Cristais Paulista/SP (Matrícula nº 64.168 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca/SP, Código Contribuinte Municipal nº 01.01.009.0181.002), com área total de \$280,00m²

##### **3. DA NATUREZA DO OBJETO**

- 3.1. A natureza do objeto caracteriza-se como locação temporária de imóvel destinada ao armazenamento, acondicionamento e organização provisória do acervo documental do Arquivo Central da Câmara Municipal, em razão da execução das obras de reforma na sede do Poder Legislativo.



# **Câmara Municipal de Cristais Paulista**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

---

#### **4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

- 4.1. Contratação direta fundamenta-se estritamente no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para a compra ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização o tornem necessário à Administração.
- 4.2. Nos termos do mesmo dispositivo legal, restam preenchidos os requisitos mandatórios para a espécie:
- I – Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptação (quando imprescindíveis) e do prazo de amortização dos investimentos;
  - II – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
  - III – Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e evidenciem vantagem econômica e operacional para a Administração.

#### **5. DOS DADOS DO CONTRATADO**

- 5.1. A locação será celebrada com os coproprietários do condomínio civil do imóvel, titulares da Matrícula nº 64.168 do 2º CRI de Franca/SP:
- [REDACTED] (titular da fração ideal de [REDACTED]);
  - [REDACTED] (titular da fração ideal de [REDACTED]);
  - [REDACTED] (titular da fração ideal de [REDACTED]).

#### **6. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO E JUSTIFICATIVA DE SINGULARIDADE**

- 6.1. A escolha do imóvel decorre de suas características de localização, dimensões e condições, de instalação, consideradas necessárias ao atendimento das necessidades temporárias da Administração, especialmente pela proximidade com a sede da Câmara, pela área disponível para acomodação do acervo e pela facilidade de acesso para transporte, consulta e posterior transferência dos documentos. Considerando a realidade imobiliária local, a prospecção realizada pela Administração e a inexistência de imóvel público vago e disponível apto a atender à demanda, mostra-se justificada a escolha do imóvel indicado, conforme os elementos constantes dos autos.

#### **7. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

- 7.1. A contratação é indispensável para viabilizar a execução das obras de reforma, adequação e manutenção global na sede do Poder Legislativo.



# **Câmara Municipal de Cristais Paulista**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

---

- 7.2. A transferência provisória do acervo visa garantir a total salvaguarda e integridade dos documentos públicos (processos, livros de leis e arquivos funcionais) contra poeira, resíduos de obras, umidade e riscos de sinistros durante o período de intervenção na engenharia do prédio principal.
- 7.3. Resta justificada a busca por imóvel particular tendo em vista que o Poder Executivo local formalizou a inexistência de prédios públicos disponíveis no patrimônio municipal que pudessem acolher a demanda gratuitamente, conforme Ofícios anexos ao Documento de Formalização da Demanda (DFD).

### **8. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO**

- 8.1. O preço mensal da locação foi fixado em R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), valor estritamente balizado pelo Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado por profissional habilitado, atestando a compatibilidade com a realidade de mercado para imóveis de igual padrão na região.

### **9. DA JUSTIFICATIVA DO PRAZO DE VIGÊNCIA E CRONOGRAMA DE TRANSIÇÃO**

- 9.1. A fixação da vigência contratual por 5 meses (com término previsto para fevereiro), embora a execução bruta das obras civis na sede da Câmara encerre-se no mês de novembro, justifica-se pela necessidade de absorção das seguintes etapas logísticas e operacionais subsequentes para a reocupação segura do prédio principal:
- a) Limpeza Pós-Obra (Estimativa de 10 dias úteis): Remoção de entulhos finos, lavagem de pisos, limpeza de esquadrias e retirada total de resíduos de construção no prédio principal.
  - b) Instalação de Segurança Eletrônica (Estimativa de 07 dias úteis): Passagem de fiação, fixação e testes operacionais dos sistemas de monitoramento por câmeras e alarmes patrimoniais.
  - c) Montagem de Mobiliário Planejado (Estimativa de 15 dias úteis): Montagem técnica e fixação dos móveis planejados e estantes definitivas que comporão os setores da Câmara.
  - d) Período de Recurso Administrativo de Fim de Ano: Paralisação das atividades administrativas regulares e prazos legais de recesso institucional, período em que a movimentação de pessoal e o transporte de acervos sensíveis ficam inviabilizados.
  - e) Logística de Mudança Definitiva e Retorno do Acervo (Estimativa de 15 dias úteis - executada em janeiro/fevereiro): Desmobilização gradual e transporte de todos os itens e mobiliários do prédio temporário onde a Câmara está atuando, somado à delicada mudança de todo o acervo do Arquivo Central. Esta etapa demanda maior lapso temporal por ser executada exclusivamente pelos próprios servidores da



# **Câmara Municipal de Cristais Paulista**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

---

Edilidade, cujo efetivo reduzido exige uma operação fracionada, cautelosa e planejada para não comprometer o funcionamento diário dos serviços nem a integridade dos documentos públicos.

### **10. DO VALOR E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

- 10.1. O prazo inicial da locação será de 05 (cinco) meses, totalizando o valor global estimativo de R\$ 9.000,00 (nove mil reais).
- 10.2. O pagamento será efetuado mensalmente, em caráter vencido, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao de competência, condicionado à apresentação de recibo ou documento fiscal idôneo devidamente atestado pelo fiscal do contrato.
- 10.3. O crédito será realizado por meio de ordem bancária eletrônica (PIX) em conta bancária de titularidade autorizada e indicada formalmente nos autos pelos coproprietários.
- 10.4. As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta de dotação orçamentária própria do orçamento vigente da Câmara Municipal.

### **11. DA EXECUÇÃO DO OBJETO**

- 11.1. O imóvel locado será utilizado de forma exclusiva para o acondicionamento provisório e organização do acervo documental do Arquivo Central da Câmara Municipal, devendo estar disponível para uso imediato após a assinatura do contrato e entrega das chaves.

### **12. DA HABILITAÇÃO E REGULARIDADE (ARTS. 68 E 69 DA LEI Nº 14.133/2021)**

- 12.1. A habilitação e a qualificação fiscal, trabalhista e jurídica foram integralmente instruídas nos termos dos artigos 68 e 69 da Lei nº 14.133/2021, compreendendo:
  - Apresentação da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula atualizada (Matrícula nº 64.168 do 2º CRI de Franca/SP);
  - Certidões Negativas de Débitos Federais, Estaduais, Municipais e Trabalhistas (CNDT) de todos os coproprietários;
  - Comprovante de regularidade imobiliária do imóvel (IPTU).



# **Câmara Municipal de Cristais Paulista**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

---

### **13. DA SUBCONTRATAÇÃO**

- 13.1. É expressamente vedada a subcontratação do objeto, bem como a sublocação total ou parcial do imóvel por parte da Administração Pública, devendo a relação contratual manter-se estritamente com o proprietário legal do bem.

### **14. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE**

- 14.1. São obrigações da contratante:
- 14.1.1. Supervisionar o cumprimento do contrato de locação, promovendo o acompanhamento e a fiscalização do estado de conservação do imóvel sob os aspectos estruturais e de habitabilidade;
  - 14.1.2. Notificar a CONTRATADA, por escrito, sobre a ocorrência de eventuais vícios ocultos ou problemas estruturais no imóvel (como infiltrações, goteiras ou avarias nas redes elétrica e hidráulica) surgidos no curso da locação, fixando prazo para sua devida correção;
  - 14.1.3. Proporcionar todas as facilidades para que a CONTRATADA possa cumprir suas obrigações dentro das normas e condições contratuais, garantindo o livre acesso ao imóvel para vistorias ou reparos estruturais, quando previamente agendados;
  - 14.1.4. Prestar à CONTRATADA todas as informações solicitadas e necessárias para o fiel cumprimento do objeto e para a correta tramitação do processo de pagamento;
  - 14.1.5. Utilizar o imóvel locado exclusivamente para os fins previstos neste Termo de Referência, zelando pela sua guarda e conservação como se patrimônio próprio fosse;
  - 14.1.6. Efetuar o pagamento mensal devido pela locação do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do contrato;
  - 14.1.7. Aplicar multas ou penalidades previstas em lei ou no instrumento contratual quando houver o descumprimento das obrigações por parte da CONTRATADA.

### **15. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

- 15.1 São obrigações da contratada:
- 15.1.1 Entregar o imóvel objeto deste termo totalmente desocupado, limpo, em perfeitas condições de habitabilidade, uso e segurança, com todas as instalações elétricas e hidráulicas funcionando perfeitamente;
  - 15.1.2 Assegurar à CONTRATANTE o uso pacífico e exclusivo do imóvel locado durante todo o período de vigência do contrato, garantindo que o bem está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, litígios judiciais ou restrições administrativas;



# **Câmara Municipal de Cristais Paulista**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

---

- 15.1.3 Prestar esclarecimentos imediatos à CONTRATANTE sobre eventuais fatos ou problemas que envolvam o imóvel, bem como tomar providências urgentes para a correção de defeitos estruturais e vícios ocultos (como vazamentos graves, problemas no telhado ou na rede de esgoto) anteriores à locação ou decorrentes do desgaste natural do prédio;
- 15.1.4 Acatar as orientações do Fiscal do Contrato ou seu representante legal, sujeitando-se à fiscalização da Administração e permitindo vistorias técnicas periódicas no imóvel, desde que previamente agendadas;
- 15.1.5 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, mantendo regular sua documentação fiscal, trabalhista e a prova de propriedade legítima do imóvel;
- 15.1.6 Assumir a responsabilidade por todos os encargos fiscais, impostos, taxas e despesas comerciais que incidam sobre a propriedade do imóvel anteriores ao início da contratação (incluindo débitos atrasados de IPTU, água ou energia elétrica), sob pena de rescisão contratual;
- 15.1.7 Responsabilizar-se por danos materiais causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo em vícios estruturais negligenciados no imóvel, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento realizado pela Câmara Municipal.

## **16. GARANTIAS**

- 16.1. Não será exigida garantia contratual, considerando a natureza do objeto, o prazo reduzido da contratação, o valor contratado e os riscos envolvidos, conforme avaliação da Administração.

## **17. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

- 17.1. A fiscalização e gestão do contrato de locação ficarão a cargo de servidor formalmente designado pela Presidência da Câmara Municipal, competindo-lhe acompanhar a execução das obrigações contratuais, registrar eventuais ocorrências e comunicar ao locador os problemas constatados no imóvel, solicitando, quando necessário, avaliação por profissional tecnicamente habilitado.



# **Câmara Municipal de Cristais Paulista**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

---

### **18. DAS SANÇÕES E PENALIDADES**

18.1. Nos termos do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, a CONTRATADA será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações decorrentes da execução da locação:

- a) Dar causa à inexecução parcial do contrato (ex: deixar de realizar reparo estrutural urgente sob sua responsabilidade);
- b) Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo (ex: indisponibilizar o uso do imóvel por problemas estruturais negligenciados, paralisando as atividades do arquivo);
- c) Dar causa à inexecução total do contrato (ex: rescindir a locação imotivadamente antes do prazo acordado ou alienar o imóvel sem resguardar os direitos de uso da Câmara);
- d) Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocada dentro do prazo de validade de sua manifestação de aceite;
- e) Ensejar o retardamento da entrega das chaves e disponibilização do imóvel sem motivo justificado;
- f) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (Lei Anticorrupção).

18.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas acima as penalidades de advertência, multa, impedimento de licitar e contratar, ou declaração de inidoneidade, nos limites previstos no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, garantidos em todo caso o contraditório e a ampla defesa.

18.3. As multas administrativas serão calculadas com base nos seguintes percentuais e critérios objetivos:

- a) Multa de mora: 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela mensal do aluguel, até o limite máximo de 10% (dez por cento);
- b) Multa compensatória por inexecução parcial ou infração contratual: de 5% (cinco por cento) sobre o valor global do contrato, aplicada nos casos de descumprimento de obrigações para as quais não haja sanção específica;
- c) Multa compensatória por inexecução total: de 10% (dez por cento) sobre o valor global do contrato, no caso de rescisão decorrente de culpa exclusiva da CONTRATADA.

18.4. O valor da multa aplicada, após o regular processo administrativo com a devida garantia de defesa prévia, poderá ser descontado diretamente dos pagamentos devidos pela Administração ou cobrado judicialmente, restando expressamente



# **Câmara Municipal de Cristais Paulista**

## **ESTADO DE SÃO PAULO**

---

vedada a retenção cautelar ou antecipada de valores antes da decisão definitiva do procedimento sancionador.

- 18.5. As sanções previstas neste instrumento poderão ser aplicadas cumulativamente, respeitadas as vedações legais de cumulação de multas pelo mesmo fato gerador.
- 18.6. As sanções aqui previstas serão aplicadas exclusivamente com base nas normas de Direito Público e pela Lei Federal nº 14.133/2021, ficando expressamente afastada a aplicação subsidiária da Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), por tratar-se de um contrato administrativo regido pelo Direito Público.

### **19. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

19.1 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Departamento de Administração, para o presente exercício, na classificação abaixo: Recursos orçamentários próprios. Funcional programática: 01.01.01 – Câmara Municipal Natureza: 3.3.90.36 Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física– Ficha: 05 –Saldo R\$ 22.254,76 para o ano de 2026 e R\$ 30.000,00 para o ano de 2027.

ANA ELISA COELHO CARETTA

Diretoria Legislativa