



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL N.º 001DSL-2025
LIVRO 02 - FOLHAS N.º 021 a 049

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 036/2025
PROCESSO LICITATÓRIO N.º 8319/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO DIGITAL N.º 73.431/2025

LOCATÁRIO

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 45.276.128/0001-10, com sede à Rua São Bento, n.º 840, Centro, CEP. 14801-901, neste ato representado pela Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, Sra. **LUCIMEIRE DE FÁTIMA LAURINDO**, brasileira, portadora do RG n.º 40.457.645-X expedido pela SSP/SP e do CPF n.º 316.612.838-70, designada pelo Decreto Municipal n.º 13.889/2025.

LOCADOR:

ELISABETH APARECIDA GARDIM DA SILVEIRA, brasileira, portadora do RG n.º 10.271.092 SSP/SP e CPF n.º 021.754.078-37 e **ERNANI PINTO DA SILVEIRA**, brasileiro, portador do RG n.º 4.441.476 SSP/SP e CPF n.º 500.230.398-68, residentes e domiciliada à Rua Vereador Gabriel Malaspina Filho n.º 191, Bairro: Residencial Flamboyants, CEP: 14.910-104, Cidade: Tabatinga/SP, doravante simplesmente denominados **LOCADOR**, neste ato representados pela imobiliária **IMOBILIARIA MORADA CENTER LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.817.641/0001-74 e no CRECI n.º J.4648, localizada à Rua João Gurgel, n.º 1507, Bairro: Centro: Cidade: Araraquara/SP, CEP: 14.801-405, Telefone: (16) 3301-5955, e-mail: contato@moradacenter.com.br; fernando@moradacenter.com.br, representada pelo Sr. **FERNANDO TOLOI JEREMIAS**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis CRECI-SP 2ª Região n.º 76.320, portadora do RG n.º 30.624.520-6 SSP/SP e CPF/MF n.º 296.123.638-03.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação do imóvel de matrícula n.º 75.103 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araraquara, localizado no(a) Avenida Luiz Alberto, n.º 1374 -Vila Harmonia - CEP 14.802-620.

1.2. A locação será destinada à **LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, MATRICULA N.º 75.103, PARA ABRIGAR A UNIDADE DESCENTRALIZADA RESIDÊNCIA INCLUSIVA FEMININA, QUE VISA GARANTIR O DIREITO A UMA VIDA DIGNA, DE QUALIDADE E PARTICIPATIVA, ALÉM DE PROMOVER O DESENVOLVIMENTO DA AUTONOMIA, INDEPENDÊNCIA E EMANCIPAÇÃO PESSOAL E SOCIAL DESSES CIDADÃOS, PELO PERÍODO DE 36 (TRINTA E SEIS) MESES.**

1.3. O modelo de locação será o de locação tradicional conforme art. 3º inciso I do Decreto Municipal n.º 13.421/2023.

1.4. O regime de execução da locação será o de prestação de serviços sem investimento, quando adotado o modelo de locação tradicional conforme art. 8º inciso I do Decreto Municipal n.º 13.421/2023.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da locação será de **36 (trinte e seis) meses**, contado a partir de **06 de novembro de 2025 e término em 05 de novembro de 2028**, podendo esse prazo ser prorrogado, na forma do art. 107 da Lei Federal n.º 14.133/2021 e do art. 9º do Decreto Municipal n.º 13.421/2023.

2.2. Após os 12 (doze) primeiros meses da vigência do contrato, qualquer uma das partes poderá encerrá-lo, desde que esteja em dia com suas obrigações e que notifique a outra parte com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, sem qualquer multa.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGIME DE EXECUÇÃO E DA VISTORIA INICIAL

3.1. A vistoria inicial (entrada) do imóvel, realizada em **20/06/2025 (Despacho 4- 73.431/2025)**, é parte integrante desse instrumento contratual.

3.2. Constatada a necessidade de adaptação no imóvel para adequação às necessidades do LOCATÁRIO, o



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

LOCADOR não poderá a elas se opor, salvo justificativa, caso em que as partes poderão deliberar acerca da extinção amigável da presente locação.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR, DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

4.1. O valor do presente contrato é de **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)**.

4.2. A título de aluguel pela locação do imóvel, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, todo o 6º (sexto) dia útil de cada mês, a partir do mês seguinte ao da vigência do contrato, a importância de **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)**.

4.3. Os créditos orçamentários para atender as despesas da contratação serão de recurso oriundos do Estado e correrão à conta da(s) dotação(ões) orçamentária(s) codificada(s) sob nº(s) **3555-40.01.3.3.90.36.08.242.0073.2.155.02.5000087, Empenho nº 23402/2025.**

4.4. Decorridos, no mínimo, 12 (doze) meses de vigência da locação, o aluguel será reajustado em conformidade com o com Laudo de Avaliação do valor de locação a ser realizado pelo Município e com os índices de variação “pro-rata die” pelo IGP-M.

4.4.1. O reajuste incidirá a partir do aluguel correspondente ao mês seguinte ao décimo segundo mês de vigência do contrato.

4.5. Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, o valor devido pelo LOCATÁRIO será atualizado pela variação *pro rata die*, com base no IPCA/IBGE, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros moratórios equivalentes à caderneta de poupança, na forma do art. 1º-F da Lei Federal nº 9.494/1997, devidos nas mesmas condições.

4.6. Ficará a cargo exclusivo do LOCATÁRIO o pagamento das taxas de consumo de água, luz, condomínio e, consequentemente, das multas e demais encargos pelo atraso do pagamento dessas taxas.

4.6.1. O pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) permanecerá sob responsabilidade do LOCADOR.

CLÁUSULA QUINTA - DA CESSÃO E DA SUBLOCAÇÃO

5.1. O LOCATÁRIO não poderá ceder ou sublocar, a qualquer título, o imóvel locado, no todo ou em parte, sem consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, sendo que, havendo consentimento, o LOCATÁRIO será responsável perante aquele pela cessão ou sublocação.

CLÁUSULA SEXTA - DA GARANTIA LOCATÍCIA

6.1. Não haverá exigência de garantia na presente locação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. O LOCADOR deve cumprir todas as obrigações constantes das leis de regência, deste contrato e do termo de referência, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

7.1.1. Dar em locação ao LOCATÁRIO o imóvel de sua propriedade ou responsabilidade, livre, desimpedido e em perfeitas condições de uso para a finalidade pública descrita na cláusula primeira, anotando todas e quaisquer irregularidades no laudo de vistoria inicial;

7.1.2. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas de habilitação e qualificação;

7.1.3. Cumprir integralmente as cláusulas e obrigações legais e contratuais, sob pena de aplicação das sanções legais e contratuais cabíveis;

7.1.4. Respeitar os direitos do LOCATÁRIO durante a vigência do presente contrato, não podendo adentrar no imóvel sem a permissão ou na ausência do LOCATÁRIO;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

- 7.1.5.** Comunicar ao LOCATÁRIO, por escrito, quaisquer motivos que impossibilitem a locação;
- 7.1.6.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 7.1.7.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.1.8.** Entregar ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por ele pagas, vedada a quitação genérica;
- 7.1.9.** Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas e outros documentos relativos à locação, podendo o LOCATÁRIO solicitar a complementação da documentação para sanar eventuais dúvidas;
- 7.1.10.** Notificar o LOCATÁRIO da venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, possibilitando ao LOCATÁRIO o exercício do direito legal de preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros. A notificação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.
- 07.01.11.** O LOCADOR é responsável por todo e qualquer reparo que venha a ser necessário realizar no imóvel, decorrentes de vícios ocultos, imperfeições pré-existentes, eventos da natureza ou de terceiros, desde que o LOCATÁRIO não os tenha dado causa ou para com eles concorrido.
- 07.1.12.** Cabe o LOCADOR cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz.
- 07.1.13.** Obrigação do LOCADOR de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação direta. Vincula-se esse contrato o Termo de Referência (anexo I), o Estudo Técnico Preliminar (anexo I-A) a Matriz de Risco (anexo II), e a proposta apresentada pelo LOCADOR, referente a **INEXIGIBILIDADE N.º 036/2025, PROCESSO LICITATÓRIO N. 8319/2025, PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 73.431/2025.**

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. São obrigações do LOCATÁRIO, além de outras previstas em lei, neste contrato e no termo de referência:

- 8.1.1.** Cumprir integralmente as cláusulas e obrigações legais e contratuais;
- 8.1.2.** Respeitar os direitos de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos nocivos e que venham a perturbar a tranquilidade e a saúde públicas;
- 8.1.3.** Liberar os pagamentos ao LOCADOR, nas condições previstas na cláusula quarta;
- 8.1.4.** Findo o prazo da locação sem que haja prorrogação, restituir o imóvel completamente desocupado, livre de coisas e/ou pessoas e nas mesmas condições em que o recebeu, tais como pintura e limpeza, e conforme a vistoria inicial realizada, ressalvados os desgastes naturais provenientes do uso conforme a destinação e os danos decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 8.1.5.** Permitir que as pessoas interessadas na compra possam visitar o imóvel locado, caso o LOCADOR manifeste a intenção de vendê-lo, prometê-lo à venda, cedê-lo, prometer ceder direitos sobre o bem ou dá-lo em pagamento;
- 8.1.6.** Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo LOCADOR no prazo máximo de **30 (trinta)** dias, prorrogável motivadamente, por igual período.
- 08.1.7.** Caso haja desapropriação do imóvel ora locado por outros entes públicos, ressalva-se o direito do **LOCATÁRIO** de reclamar ao poder expropriante a indenização por prejuízos que venha sofrer.
- 08.1.8.** Ficará a cargo exclusivo do LOCATÁRIO o pagamento das taxas de consumo de água e energia, sendo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

responsável pelas multas em caso de atraso dos respectivos pagamentos e providências quanto à transferência da titularidade junto às prestadoras de serviços (DAAE e CPFL), tanto na locação inicial quanto na devolução do imóvel.

CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS

9.1. O LOCATÁRIO fica desde logo autorizado pelo LOCADOR a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

9.2. As benfeitorias necessárias serão abonadas e reembolsadas pelo LOCADOR por meio de descontos no valor do aluguel mensal.

9.3. As benfeitorias necessárias e úteis introduzidas pelo LOCATÁRIO serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

9.4. As despesas provenientes da realização de quaisquer alterações e adaptações na estrutura física do imóvel locado, necessárias à consecução da finalidade pública da locação, deverão ser custeadas pela LOCATÁRIA, podendo esta levantá-las no término da locação.

9.5. Nos termos do art. 25, inciso V do Decreto Municipal nº 13.421/2023, é vedado efetivar benfeitorias voluptuárias, as quais não serão indenizáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DESOCUPAÇÃO

10.1. Obriga-se o LOCATÁRIO a comunicar por escrito aos LOCADORES, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a sua pretensão em desocupar o imóvel.

10.2. Ao desocupar o imóvel, compromete-se a entregar as chaves, a fim de que seja realizada a vistoria pelos LOCADORES.

10.3. Aceitam livremente as partes que a apuração do valor de danos ocasionados ao imóvel e reparações a serem feitas, uma vez que não devolvido em ordem (conforme Termo de Vistoria de Entrada), seja feito por meio de três orçamentos (equalizados com quantidades e preço unitário e total de cada serviço e acessórios) apresentado pelos LOCADORES, oferecidos por firmas ou profissionais do ramo, idôneos, dispensando-se assim a vistoria “ad perpetuum rei memoriam”, por menos célebre e mais dispendiosa. Dentre os orçamentos apresentados pelo LOCADOR, prevalecerá o de menor valor, desde que dentro do valor médio praticado no mercado. Tais orçamentos serão analisados por profissional qualificado indicado pelo Município, que elegerá, dentre o menos oneroso, aquele com o qual concordar tecnicamente. A Vistoria Final será realizada conjuntamente pelos LOCADORES e LOCATÁRIO, para fins de entrega do imóvel.

10.4. A Administração poderá regularizar a situação do imóvel diretamente ou por meio de licitação, caso seja mais vantajoso a ela.

10.5. Após o término de contrato e desocupação o LOCATÁRIO deverá em até 15 dias úteis realizar a vistoria final do imóvel e depois mais 15 dias caso haja contestação de alguma parte.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA EXTINÇÃO E DA VISTORIA FINAL

11.1. A locação poderá ser extinta:

11.1.1. Por mútuo acordo;

11.1.2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

11.1.3. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

11.1.4. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

11.1.5. Caso haja desapropriação do imóvel ora locado, ficando ressalvado o direito do LOCATÁRIO de reclamar do poder expropriante a indenização por prejuízos que venha a sofrer;

11.1.6. Nos casos previstos no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando aplicáveis.

11.2 O LOCATÁRIO deve comunicar ao LOCADOR, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a intenção de desocupar o imóvel, dando por finda a locação.

11.3. Ao desocupar o imóvel, o LOCATÁRIO compromete-se a fazê-lo conforme previsto no subitem 8.1.4 e a entregar as chaves provisoriamente, a fim de que seja realizada a vistoria final pelo LOCADOR.

11.4. O LOCADOR realizará a vistoria final do imóvel, podendo o LOCATÁRIO impugná-la no prazo de 30 (trinta) dias contados do término da locação, sendo que, se apresentada a impugnação, ela passará a compor a descrição do imóvel para fins de fixação da situação do bem no término da locação, prevalecendo o que nela contiver de divergente da vistoria fornecida pelo LOCADOR.

11.5. O LOCATÁRIO poderá valer-se de licitação para realizar os reparos no imóvel caso seja verificado que este é o meio mais vantajoso para o LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Nos termos do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, comete infração administrativa o LOCADOR que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato ou de suas cláusulas;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato ou de suas cláusulas que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato ou de suas cláusulas;
- d) ensejar o retardamento da execução da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013.

12.2. Sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal e garantida a prévia e ampla defesa, serão aplicadas ao LOCADOR as seguintes sanções:

12.2.1. Advertência, quando praticada a conduta descrita na alínea “a” do item 11.1, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

12.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do item 11.1, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

12.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do item 11.1, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d” que justifiquem a imposição de penalidade mais grave;

12.2.4. Multa, conforme o que segue:

1. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do item 11.1, equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

2. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do item 11.1, equivalente a 2 (dois) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato;

3. Compensatória, para a infração descrita na alínea “a” do item 11.1, equivalente a 1 (um) aluguel vigente à época da ocorrência do fato.

12.3. As sanções serão aplicadas conforme as regras constantes dos arts. 156 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.4. Da aplicação das sanções caberá recurso, observadas as disposições contidas nos arts. 166 a 168 da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.5. A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao LOCATÁRIO. Todas as sanções previstas neste contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO

13.1. A fiscalização e a gestão do contrato ficarão a cargo dos agentes Sra. **Rosane Gonçalves de Lima, Cargo: Chefe de Unidade, CPF n.º 294.142.828-31** (Fiscalização) e Sr. **Wilson Roberto Ferreira Luiz Júnior, Cargo: Gestor de Contrato, CPF nº 355.381.948-09** (Gestão) e será exercida de acordo com o art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021 e a legislação municipal que regulamenta a fiscalização e a gestão dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. O presente contrato obriga os herdeiros, sucessores ou cessionários do LOCADOR, sub-rogando-se nos direitos e obrigações inerentes a todas as cláusulas firmadas.

14.2. A locação firmada por meio deste contrato foi precedida da comprovação dos requisitos da inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V e § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021.

14.3. Este contrato é regido pela Lei Federal nº 14.133/2021, pela Lei Federal nº 8.245/1991, pelo Decreto Municipal nº 13.421/2023, pelos preceitos de direito público e, supletivamente, especialmente quanto aos casos omissos, pelos princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

14.4. O contrato vincula-se ao ato que autorizou a contratação direta e à respectiva proposta, bem como ao termo de referência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1. Fica eleito o foro da Comarca de Araraquara/SP para todo e qualquer procedimento judicial oriundo da presente locação, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou venha a ser.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

16.01. Incumbirá ao CONTRATANTE divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet.

E, para firmeza e validade do que aqui é pactuado, lavrou-se o presente termo em **05 de novembro de 2025**. Este documento será firmado com assinatura eletrônica avançada, nos termos do art. 4, inciso II, da Lei Federal nº 14.063 de 23 de setembro de 2020, mediante utilização de processo de certificação disponibilizado pela plataforma de Processo Digital da Prefeitura Municipal de Araraquara, disponível em <https://araraquara.1doc.com.br>, nos termos do Decreto Municipal nº 13.518 de 03 de abril de 2024, e produzirá todos os seus efeitos com relação aos signatários.

Araraquara, na data da última assinatura digital aposta.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

LOCATÁRIO:

LUCIMEIRE DE FÁTIMA LAURINDO
MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
CNPJ/MF n.º 45.276.128/0001-10

LOCADOR:

ELISABETH APARECIDA GARDIM DA SILVEIRA
PROPRIETÁRIO
CPF n.º 021.754.078-37

ERNANI PINTO DA SILVEIRA
PROPRIETÁRIO
CPF n.º 500.230.398-68

REPRESENTANTE:

FERNANDO TOLOI JEREMIAS
IMOBILIARIA MORADA CENTER LTDA
CNPJ/MF n.º 51.817.641/0001-74

TESTEMUNHAS:

1) - _____
WILSON ROBERTO FERREIRA LUIZ JÚNIOR
RG: 43.966.696-X
CPF/MF n.º 355.381.948-09

2) - _____
MICHELLE VICENTINE DE ARRUDA GOMES
RG: 42.730.897-5
CPF/MF n.º 309.661.138-61



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

Este termo de referência é parte integrante do Estudo Técnico Preliminar, elaborado para locação de imóvel para abrigar a Residência Inclusiva Feminina da Prefeitura Municipal de Araraquara.

Definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;

Locação de imóvel capaz de abrigar a Residência Inclusiva Feminina, conforme já descrito no Estudo Técnico Preliminar, uma vez que o Município não possui imóvel vago para abrigar o espaço necessário para unidade que ofertará o serviço.

O imóvel se encontra localizado na Avenida Luiz Alberto, nº 1374 - Vila Harmonia, ou seja, atende ao requisito de se localizar em região de fácil acesso e que ofereça recursos de infraestrutura e serviços, além de considerar a realidade local, sem, todavia, perder a qualidade do serviço prestado e do ambiente. A inserção das residências na comunidade deve possibilitar a construção de estratégias de articulação com a vizinhança e com os espaços que esta localidade dispõe. Portanto, é a opção que melhor se enquadra às necessidades apresentadas pela Residência Inclusiva, inclusive, levando-se em conta a ambiência, não só com número de salas e espaços a serem utilizados pelos acolhidos e

pela equipe técnica e de apoio, com possibilidade de adaptar os diferentes cômodos às especificidades dos acolhidos e necessidades dos profissionais que atuarão no equipamento.

O valor do aluguel do imóvel se torna atraente uma vez que este não necessita de nenhuma adequação, seja na colocação de divisórias para criação de salas pensando-se na acústica das mesmas e divisão das equipes de trabalho ou acessibilidade, trazendo-se economicidade à Administração Pública. Pretende-se a assinatura de contrato por um período de 36 (trinta e seis) meses, podendo ser prorrogado/aditado nos termos da legislação em vigor.

Fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas;

A demanda em análise diz respeito à necessidade de implementar a Residência Inclusiva Feminina no município de Araraquara, que não dispõe do serviço. Na Residência Inclusiva recomenda-se que a capacidade de atendimento não ultrapasse até 10 (dez) jovens e adultos com deficiência, em situação de dependência, para assegurar um atendimento personalizado. Além dos acolhidos, a Lei Orgânica da Assistência Social-LOAS- define que a formação das equipes de referência deverá considerar o número de indivíduos atendidos, os tipos e modalidades de atendimento e as aquisições que devem ser garantidas aos usuários. Neste sentido, a estruturação de equipes para a oferta do Serviço de Acolhimento Institucional para Jovens e Adultos com Deficiência deve considerar as especificidades do público atendido, conforme orientações da Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais, Norma Operacional Básica de Recursos Humanos- NOB-RH e Resolução CNAS Nº 17. De acordo com as normativas acima, para o atendimento em pequenos grupos a usuários com demandas específicas, ressalta-se a importância de se ter uma equipe técnica do Serviço composta por cuidadores, além de trabalhadores do SUAS de nível superior como Psicólogo, Assistente Social e Terapeuta Ocupacional. Conforme a NOB/RH, a quantidade cuidadores deverá observar as especificidades dos usuários, sendo 02 (um) cuidadores para cada 6 usuários com deficiência, com dependência.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

O imóvel deve ser dotado de espaço físico para promover um ambiente acolhedor, com estrutura física adequada e infraestrutura necessária, de forma a atender as diversidades e especificidades existentes e minimizando barreiras que impedem a utilização do espaço e o bem estar dos atendidos. Recomenda-se que os espaços essenciais sejam previamente pensados ao definir o imóvel e o mobiliário adequado, para que não haja improvisações no local. Devem-se avaliar as necessidades dos usuários, visando ampliação de sua capacidade funcional e independência nas atividades de vida diária e prática. Os ambientes da Residência devem ser providos de iluminação adequada, ventilação e devem ofertar condições de habitabilidade, privacidade, segurança, salubridade, higiene e limpeza. Além disso, o prédio em questão precisa atender aos requisitos de acessibilidade física, ao menos para adentrar no prédio, conforme os parâmetros estabelecidos pelas Normas da ABNT e prevista na Lei nº 10.098 de 2000.

Ante a exigência de instalação do serviço no município pelo Ministério Público do Estado de São Paulo (7ª Promotoria de Justiça) e a crescente demanda, a Administração se compromete com a urgente necessidade de encontrar um espaço adequado para abrigar a Residência Inclusiva Feminina, a fim de garantir que jovens e adultos com deficiência, em situação de dependência, que não disponham de condições de autossustentabilidade ou de retaguarda familiar possam ser acolhidos no município em que são residentes em e considerando ainda a inexistência de imóvel compatível com a necessidade da unidade supra citada, por meio de contratação direta mediante inexigibilidade de licitação, conforme estabelece o Art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

Descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto;

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da referida coordenadoria, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, tais como: construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da

Administração Pública municipal atualmente. Portanto, a locação de imóvel, por meio de **contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, destinado ao funcionamento Residência Inclusiva Feminina**, fundamentado pelo art. 74, inciso V e § 5º da Lei Federal 14.133/2021 e art. 1º do Decreto Municipal 13.421/2023, tendo em vista a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da unidade, previstas em legislação própria do SUAS, que orienta sobre a estrutura física do prédio, além de apresentar valor de locação compatível com aquele praticado pelo mercado imobiliário e de se mostrar mais vantajoso à Administração Pública, pelo seu custo relativamente baixo.

O contrato de locação a ser celebrado será de Locação Tradicional, cujo espaço físico é locado sem contemplar serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, conforme determina as exigências e requisitos do Decreto Municipal nº 13.421/2023;

Levando em conta a inexistência de prédios próprios vagos da Prefeitura de Araraquara capazes de abrigar a Residência Inclusiva Feminina em todas as suas atribuições, tem-se a necessidade da



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

locação desse imóvel e, assim, garantir a implementação do serviço no município, sendo fundamentais para o atendimento dos acolhidos e servidores na garantia do interesse público.

Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata este decreto, deverão ser avaliados os riscos associados a cada um dos modelos que possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados, em consonância com o art. 7º do Decreto Municipal 13.421/2023:

- Localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornam necessária sua escolha, pois se trata de inexigibilidade de licitação;

E do art. 9º do Decreto Municipal 13.421/2023 que versa sobre os regimes de execução:

- Até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8 do Decreto Municipal 13.421/2023

Requisitos da contratação;

A decisão da escolha da locação do imóvel localizado na Avenida Luís Alberto, nº 1374 – Vila Harmonia, se dá a partir de análise minuciosa considerando o valor do aluguel e seu preço de mercado, juntamente as características exigidas pela legislação para o funcionamento adequado do serviço, buscando-se o melhor custo benefício uma vez que o imóvel apresenta os itens abaixo, não sendo necessária nenhuma intervenção para sua adequação.

1) Acessibilidade: possuir acessibilidade a pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida em todas as suas instalações: acesso principal adaptado com rampas, da calçada à recepção; acesso adaptado às principais áreas da Unidade (salas de atendimento, refeitórios e banheiros); e banheiros adaptados.” Portanto, é importante garantir que o imóvel seja devidamente adaptado e amplo o suficiente para propiciar conforto e comodidade, o que ocorre no imóvel pretendido, pois é um prédio plano.

2) Casa com localização estratégica na Vila Harmonia em Araraquara, terreno de 600 m2 (medindo 12 x 50) e área construída de 240 m2. Conta com 3 dormitórios (sendo 2 com armários e 1 suíte), banheiro social, 3 salas, lavabo e cozinha com armários. Área de serviço, banheiro e quarto de despejo. Varanda com churrasqueira e pia. Garagem com 8 vagas (sendo 4 cobertas), ou seja, dispõe da área e estrutura, portanto, deve contar com recepção; sala para atividades referentes à coordenação, reunião de equipe e atividades administrativas; sala de atendimento individualizado, familiar ou em pequenos grupos; salas e outros espaços para atividades coletivas com os usuários; socialização e convívio; copa/cozinha; recepção; sala para atividades referentes à coordenação, reunião de equipe e atividades administrativas; sala de atendimento individualizado, familiar ou em pequenos grupos; salas e outros espaços para atividades coletivas com os usuários; socialização e convívio, quartos, sala de estar, ambiente para refeições e ambiente para estudo conforme preconizado pelas orientações técnicas vigentes;

- Contém, ainda, espaço adequado para Copa/Cozinha a ser utilizada pelos acolhidos inseridos na residência, além de espaço reservado para que os servidores possam fazer suas refeições;

- O imóvel deve contar com banheiros adaptados para atender as pessoas inseridas na Residência Inclusiva, além de banheiros para uso exclusivo dos servidores que laboram no local;

- Todas as salas possuem ambiência e ventilação adequada para o perfeito funcionamento de equipamentos e conforto dos servidores. - Possui espaço para reuniões e treinamentos.

Modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento;

O imóvel atende plenamente as necessidades de divisão do trabalho pelas equipes técnicas e de apoio do serviço, bem como, é capaz de garantir acesso e bem estar aos munícipes acolhidos na Residência Inclusiva. O modelo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

adotado será de locação tradicional, portanto, o regime de execução será o de prestação de serviços sem investimento, conforme determina o Artigo 8, incluso I do Decreto Municipal 13.421/2023.

Modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;

O contrato seguirá o mesmo padrão de contratos de locação de imóvel, seguindo todas as regras da Prefeitura de Araraquara. O mesmo será fiscalizado pelo Sr. Caetano Emanuel Mascia Beretta Gonçalves, Chefe de Divisão de Proteção Social, sob a orientação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social que, inclusive, é responsável pelas unidades de Alta Complexidade no município, servidor este que ficará incumbido por garantir que as cláusulas contratuais sejam cumpridas.

a) Obrigações da Contratante;

Emitir nota de empenho e contrato, autorizando o início do serviço. Ocorrendo atraso no pagamento, o valor devido será atualizado pela variação “pro-rata die” pelo IPCA/IBG desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência de juros moratórios equivalentes à caderneta de poupança, na forma do artigo 1 – F da Lei Federal nº 9.494/1997, devidos nas mesmas condições;

b) Obrigações da Contratada;

Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado ao atendimento Pessoas com Deficiência. Entregar o imóvel, objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;

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

Conhecer com antecedência a elaboração da proposta e a destinação do objeto, certificando-se de todos os aspectos funcionais, não sendo permitida qualquer argumentação posterior proveniente do desconhecimento dessas condições. Prestar sempre que consultado, todos os esclarecimentos solicitados pela Prefeitura do Município de Araraquara, atendendo prontamente eventuais reclamações que lhe forem apresentadas.

Emitir Nota Fiscal/Recibos de fornecimentos e encaminhá-la para a Prefeitura do Município de Araraquara.

A contratada obedecerá ao disposto da Lei n.º 14.133/2021.

Arcar com todos encargos, incidentes, sejam fiscais, previdenciárias, de acidentes de trabalho, ou indenizações de qualquer natureza devido a si própria ou a seus empregados envolvidos no trabalho, bem como responder por quaisquer danos ou prejuízos porventura causados à Prefeitura do Município de Araraquara ou a terceiros.

Crítérios de medição e de pagamento;

Pela locação, objeto deste contrato, a Prefeitura de Araraquara pagará ao locador a importância de R\$ **R\$ 4.500,00 (Quatro mil e quinhentos reais)** mensais, pagamento esse que deverá ser efetuado por meio de depósito bancário à conta do locador ou boleto gerado pela imobiliária. O período que dará origem ao pagamento, bem como a data de pagamento, estará discriminado no contrato. Tais prazos, cláusulas e condições deverão estar contidas no contrato entre as partes.

Forma e critérios de seleção do fornecedor;

Foi realizado levantamento junto à imobiliárias, pessoalmente e pela internet, tendo em vista imóveis que apresentassem características que contemplassem as especificidades do serviço, além de acomodar adequadamente acolhidos, equipe técnica e de apoio. Ainda foram analisados imóveis com, no mínimo, aproximadamente 600m², e com quantidade de salas e dormitórios suficientes para atender as necessidades do serviço ou ainda a possibilidade de adequação do imóvel para tal, levando-se em conta o número de servidores e acolhidos (no máximo dez pessoas) que utilizarão a Residência Inclusiva como local de moradia e trabalho. A contratação será



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

feita por contratação direta mediante inexigibilidade de licitação, pois a estrutura física do imóvel e localização foram os elementos determinantes para a escolha do imóvel, uma vez que denota ser a opção mais vantajosa à Administração Pública

Estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado;

O levantamento do valor dos imóveis foi realizado a priori pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social. O prazo de contratação terá vigência de 30 (trinta) meses, uma vez que se espera que as acolhidas se adaptem a nova moradia, a realidade comunitária e sejam atendidas pela rede local de serviços públicos. Desta forma, não há interesse em interrupções a curto prazo, exceto em caso de descumprimento das cláusulas do contrato, para que se fortaleça o sentimento de pertença das acolhidas.

Deve funcionar em unidade inserida na comunidade com características residenciais, ambiente acolhedor e estrutura física adequada, visando o desenvolvimento de relações mais próximas do ambiente familiar. As edificações devem ser organizadas de forma a atender aos requisitos previstos nos regulamentos existentes e às necessidades dos usuários, oferecendo condições de habitabilidade, higiene, salubridade, segurança, acessibilidade e privacidade. A Residência Inclusiva deve ser dotada dos seguintes espaços essenciais:

- Quartos: Cada quarto deverá ter dimensão suficiente para acomodar as camas dos usuários (adaptadas, se necessário) e armários para a guarda dos pertences pessoais de forma individualizada. Não é recomendável a utilização de beliches para os usuários. Cada quarto deverá acomodar até 03 usuários; Quantidade mínima de móveis: 3 camas (0,80 m x 1,90 m); 2 criados-mudos (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações: mínimo de 0,50 m.
- Sala de Estar: Com espaço suficiente para acomodar o número de usuários e cuidadores. Largura mínima da sala de estar: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos e Estante/Armário TV.
- Ambiente para refeições: Com espaço e mobiliário suficiente para acomodar o número de usuários atendidos com seus equipamentos (cadeiras de roda, bengala, etc) e os cuidadores. Largura mínima da sala das refeições: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: 3 mesas para 4 pessoas. Pode tratar-se de um cômodo independente, ou estar anexado a outro cômodo (por exemplo, à sala de estar ou à cozinha).
- Ambiente para Estudo: Poderá haver espaço específico para esta finalidade ou, ainda, ser organizado em outros ambientes (quarto, copa) por meio de espaço suficiente e mobiliário adequado.
- Banheiros: Banheiro com as adaptações necessárias para até 04 usuários, considerando as necessidades de cada pessoa em particular. Largura mínima do banheiro: 1,50 m. Quantidade mínima: 1 lavatório sem coluna, 1 vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro – (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado, desnível máx. 15 mm; assegurar a área para transferência ao vaso sanitário e ao box.
- Cozinha: Com espaço suficiente para acomodar utensílios e mobiliário para preparar alimentos. O espaço da cozinha deverá ser planejado e dimensionado de modo que os usuários possam realizar atividades de preparo dos alimentos, incluindo as ajudas técnicas necessárias, de preferência personalizadas para cada indivíduo. Largura mínima da cozinha: 1,80 m. Quantidade mínima: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.
- Área de Serviço: Com espaço suficiente para acomodar utensílios e mobiliário para conter equipamentos e guardar objetos e produtos de limpeza. Quantidade mínima: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina (0,60 m x 0,65 m).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

- Todos os cômodos: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Deve ser possível inscrever, em todos os cômodos, o módulo de manobra sem deslocamento para rotação de 180° definido pela NBR 9050 (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos. Portas com batente que possibilite a inversão do sentido de abertura das portas. Vão livre de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (0,60 m interno e 0,30 m externo), maçanetas de alavanca a 1,00 m do piso.
- Área externa (Varanda, quintal, jardim etc.): Espaços que possibilitem o convívio entre os usuários e a vizinhança. Recomenda-se evitar a instalação de equipamentos que estejam fora do padrão socioeconômico da realidade de origem dos usuários e da comunidade onde a Residência estiver inserida. Devese priorizar, quando possível, a utilização dos equipamentos públicos ou comunitários de lazer, esporte e cultura, proporcionando um maior convívio comunitário e incentivando a socialização dos usuários.
- Sala para equipe técnica: Com espaço e mobiliário suficiente para o desenvolvimento de atividades de natureza técnica (elaboração de relatórios, realização de atendimentos às famílias, reuniões etc.)
- Sala de coordenação/ atividades: Com espaço e mobiliário suficiente para o desenvolvimento de atividades administrativas (área contábil / financeira, documental, logística etc.). Deve ter área reservada para guarda de prontuários em condições de segurança e sigilo.
- Sala/ espaço para reuniões: Com espaço e mobiliário suficiente para a realização de reuniões de equipe e de atividades grupais.
- Todos os cômodos: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Deve ser possível inscrever, em todos os cômodos, o módulo de manobra sem deslocamento para rotação de 180° definido pela NBR 9050 (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos. Portas com batente que possibilite a inversão do sentido de abertura das portas. Vão livre de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (0,60 m interno e 0,30 m externo), maçanetas de alavanca a 1,00 m do piso

Como se pode observar as metragens contida na legislação do SUAS, é atendida. A exceção se faz apenas quanto às salas que se destinam ao atendimento técnico dos acolhidos e que devem pressupor sigilo, ainda assim, se somará sempre a presença do servidor em atendimento, que deve contar com ambiência adequada.

Contudo, é imprescindível que o imóvel selecionado atenda as recomendações técnicas supracitadas. O valor da contratação não deverá exceder R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais), consideradas a localização, dimensão e características específicas do imóvel a ser contratado.

A análise de outras opções no mercado para sediar a Residência Inclusiva, são os imóveis abaixo elencados:

1- Imobiliária São Paulo - Creci: J14.455 <https://www.imobsaopaulo.com.br/imoveis/avenida-cazimiro-peresararaquara-sp>

Avenida Cazimiro Peres, 687 – Vila Harmonia

03 dormitórios com armário embutido sendo 01 suíte com closet e ar condicionado e 01 com ar condicionado, hall de entrada, lavabo, banheiro social, sala de visita, sala de jantar, sala superior com ar condicionado, escritório com armário embutido, cozinha com armário embutido, copa com armário embutido, despensa, área de serviço, dormitório com armário embutido e banheiro de serviço, área com churrasqueira, banheiro e sauna, piso frio e madeira, lajotado, quintal, piscina e garagem.

1- Imobiliária São Paulo - Creci: J14.455 <https://www.imobsaopaulo.com.br/imoveis/avenida-luiza-helena-debarros-araraquara-sp>



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Avenida Luiza Helena de Barros, 198 - Vila Harmonia

03 dormitórios com armário embutido, sendo 01 suíte, sala com 02 ambientes, lavabo, sala de jantar, cozinha com armário embutido, área de serviço com armário embutido, quarto de serviço com banheiro, piso frio e taco, lajotado, quintal gramado e 03 vagas de garagem.

VENDA

R\$ 1.600.000,00

ALUGUEL

R\$ 6.000,00

IPTU R\$ 416,96

Área total: 864.00 m²

Área construída: 392.02 m²

TOTAL

R\$ 6.416,96

2- Harmonia Imóveis

[Ótima Casa a Venda ou locação na Vila Harmonia com mais de 2.000 m² de terreno - Harmonia Imóveis](#)

03 Dormitórios, 01 suíte com closet; Banheiro social; ampla sala de estar com sala de jantar; Lavabo; Cozinha com planejados; Área de serviço; Varanda externa com banheiro; Quintal amplo com árvores frutíferas e espaço verde; Portão eletrônico.

VENDA

R\$ 1.500.000,00

ALUGUEL

R\$ 5.720,00

IPTU R\$ 377,45

Área total: 2039.66 m²

Área construída: 220,86 m²

TOTAL

R\$ 6.097,45

Todos os valores dos aluguéis supramencionados são superiores a quantia mensal solicitada pela locação do referido imóvel escolhido.

Imóvel Selecionado:

Imobiliária Morada do Center Creci 04648-J/SP

[Casa para alugar com 3 quartos no Vila Harmonia, Araraquara - Morada Center](#)

Avenida Luís Alberto, nº1374 – Vila Harmonia Aluguel: R\$

45000,00

Casa localizada na Vila Harmonia em Araraquara, terreno de 600 m2 (medindo 12 x 50) e área construída de 240 m2. Conta com 3 dormitórios (sendo 2 com armários e 1 suíte), banheiro social, 3 salas, lavabo e cozinha com armários. Área de serviço, banheiro e quarto de despejo. Varanda com churrasqueira e pia. Garagem com 8 vagas (sendo 4 cobertas).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Adequação orçamentária;

As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da dotação orçamentária do orçamento em vigor, além de valor destinado pelo Governo do Estado de São Paulo (SEDS/DRADS), em caráter de coparticipação, cujo montante – parcela única atualizado é de aproximadamente R\$ 538.000,00 (Quinhentos e Trinta e Oito Mil Reais). Será utilizado para fim de custeio do aluguel a ficha de dotação orçamentária 3555.

Caetano Emanuel Mascia Beretta Gonçalves
CHEFE DE DIVISÃO DE PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

ANEXO I-A

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Requisição n.: 5525/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SER SEDE DA RESIDÊNCIA INCLUSIVA FEMININA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18º, INCISO I, da Lei n.14.133/2021, alínea b, da Lei n. 14.133/2021)

A demanda em análise diz respeito à necessidade, em caráter de urgência, implementar o funcionamento da Residência Inclusiva no município, uma vez que há crescente demanda no município, o quem obrigado o acolhimento de mulheres em unidades privadas em outros municípios. Essa demanda tem sido identificada pelo CREAS (Centro de Referência Especializado de Assistência Social) com pessoas com o perfil exigido para o serviço, mas tem resultado em acolhimentos em unidades sediadas em outros municípios, cujo custo mensal per capita oscila entre R\$ 8.000.00 e RS 12.000.00 aproximadamente.

O serviço de Acolhimento Institucional para jovens e adultos de sexo feminino com deficiência, em situação de dependência, que não disponham de condições de autossustentabilidade ou de retaguarda familiar, se encontra estabelecida enquanto serviço tipificado do SUAS (Sistema Único de Assistência Social) no município, o que suscitou a intervenção do Ministério Público do Estado de São Paulo – 7ª Promotoria de Justiça de Araraquara – Ex.mo Dr. Frederico Liserre Barruffini - através da SEI nº 29.0001.0224333.2021-76 - I.C. 14.0195.0001416/2022, cujo objetivo é assegurar a implementação da unidade, como forma de salvaguardar os direitos das Pessoas com Deficiência.

A residência deve ter capacidade máxima para acolher 10 (dez) mulheres, além da equipe técnica e de apoio. De acordo com as normativas acima, para o atendimento em pequenos grupos a usuários com demandas específicas, ressalta-se a importância de se ter uma equipe técnica do Serviço composta por cuidadores, além de trabalhadores do SUAS de nível superior como Psicólogo, Assistente Social e Terapeuta Ocupacional que de acordo com a Resolução CNAS Nº 17, de 20 de junho de 2011 poderão atender as especificidades dos serviços socioassistenciais, assim como da Residência Inclusiva. Conforme a NOB/RH, a quantidade de cuidadores deverá observar as especificidades dos usuários, sendo 02 (um) cuidadores para cada 6 usuários com deficiência, com dependência.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

O imóvel deve ainda contemplar características específicas para que o serviço possa funcionar regularmente, a citar: recepção; sala para atividades referentes à coordenação, reunião de equipe e atividades administrativas; sala de atendimento individualizado, familiar ou em pequenos grupos; salas e outros espaços para atividades coletivas com os usuários; socialização e convívio; copa/cozinha; recepção; sala para atividades referentes à coordenação, reunião de equipe e atividades administrativas; sala de atendimento individualizado, familiar ou em pequenos grupos; salas e outros espaços para atividades coletivas com os usuários; socialização e convívio, quartos, sala de estar, ambiente para refeições e ambiente para estudo, conforme preconizado pelas orientações técnicas vigentes, sou seja, o imóvel deve conter estrutura que possibilite a execução do trabalho da equipe técnica e de apoio, bem como alocar com dignidade e conforto as pessoas com deficiência em sua moradia.

Além disso, o prédio em questão precisa atender aos requisitos de acessibilidade física, ao menos para adentrar no prédio, conforme os parâmetros estabelecidos pelas Normas da ABNT e prevista na Lei nº 10.098 de 2000.

Ante a necessidade de estabelecer, com maior celeridade possível o serviço no município, a Administração Municipal se compromete com a urgente necessidade de encontrar um espaço adequado para abrigar a Residência Inclusiva, a fim de assegurar os direitos das pessoas com deficiência, que devem, prioritariamente, ser acolhidas no município em que residiam antes da inserção em unidade de Proteção Social Especial de Alta Complexidade. Além disso, considerando ainda a inexistência de imóvel compatível com a necessidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, conforme estabelece o Art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

Vale ressaltar a compra de um terreno em área residencial, com rede de serviços públicos consolidada, para que possa atender o público-alvo da Residência Inclusiva, obrigaria a Administração a dispendar quantia vultosa para essa aquisição, paralelamente a construção de uma edificação, nos moldes do determinado pelas orientações médicas em vigor, resultaria na necessidade de dispendar de volumosa quantia não disponível nos cofres da Prefeitura Municipal de Araraquara. Ou ainda, não há disponibilidade financeira para adquirir um imóvel pronto, com as devidas características anteriormente expostas ou imóvel próprio que possa ser destinado à Residência Inclusiva.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a referida locação, para que se possa implementar o serviço local, em resposta a urgente demanda e a exigência do Ministério Público do Estado de São Paulo, em uma unidade sediada em prédio com condições físicas adequadas. A locação, neste estudo, se mostra como iniciativa mais oportuna, haja vista a necessidade ofertar o serviço em um curto espaço de tempo, além ser a menos onerosa e, portanto, a mais viável à Administração, devido ao seu custo financeiro inferior **R\$ 4.500,00 (Quatro mil e quinhentos reais)** mensais e a indisponibilidade financeira para aquisição ou construção de imóvel próprio, conforme determina o Artigo 44 da Lei nº 14.133/2021 O contrato de locação que se pretende, de acordo com o Art. 3º, I do Decreto 13.421/2023 será a de locação tradicional, ou seja, quando o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, uma vez que já se dispõem desses serviços. O fundamento da contratação por inexigibilidade de licitação está baseado na legislação no art. 74, inciso V e § da lei da Lei Federal 14.133/2021 e art. 1º do Decreto Municipal 13.421/2023.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO (art. 18º, parágrafo §, inciso II, da Lei n. 14.133/2021)

Considerando que o município não dispõe de imóvel próprio que possa sediar a unidade em tela, não há previsão no plano de contratações anual (PCA), porém tem previsão de ser incluído no exercício do ano 2026.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 18º, parágrafo §, inciso III, da Lei n. 14.133/2021)

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um prédio, de propriedade do município, com características semelhantes uma residência, para ser sede da

Residência Inclusiva, que executa o serviço na modalidade de acolhimento institucional para Pessoas com Deficiência, do sexo feminino, em situação de dependência, que não disponham de condições de autossustentabilidade ou de retaguarda familiar.

O imóvel deverá ser escolhido com base nas necessidades da Residência Inclusiva e, deverá, estar em consonância com os requisitos necessários impostos pela legislação vigente.

Frisa-se ainda que consta no termo de justificativa, a informação de que o imóvel deverá atender as necessidades de funcionamento da Residência Inclusiva, dispondo de espaço totalmente satisfatório e localização estratégica para o atendimento da demanda da unidade.

De acordo com Art. 5º do Decreto 13.421/2023 e art. 18, § 1º da Lei Federal nº 14.133, foram realizadas as seguintes análises:

a) Comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto

Realizado levantamento junto ao ADM-CEADM-Setor de Gestão Patrimonial - anexo 1 - Declaração do Setor de Gestão Patrimonial

b) Comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal Direta e Indireta

Realizado levantamento junto ao ADM-CEADM-Setor de Gestão Patrimonial - anexo 1 - Declaração do Setor de Gestão Patrimonial

c) Justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração

O contrato de locação que se pretende, de acordo com o Art. 3º, I do Decreto 13.421/2023 será a de locação tradicional, ou seja, quando o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, uma vez que já se dispõem desses serviços, sendo necessário apenas o adequado acomodamento dos servidores e pessoas acolhidas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

d) Requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros

Do imóvel pretendido, o prédio localiza-se em área residencial da cidade, sendo de fácil acesso aos servidores, com pontos de transporte público ao redor. O bairro é tradicional, e conta com ampla gama de serviços públicos disponível para a população

Tem acessibilidade para a entrada de pessoas com deficiência uma vez que é térreo e sem degraus.

e) Estimativa de área mínima

Considerando a quantidade de servidores e suas atribuições e o número de acolhidos (no máximo 10 pessoas que atendam aos critérios); considerando a divisão dos servidores em diferentes equipes e suas atribuições diretas, além da estrutura para funcionar como moradia dos atendidos, é possível afirmar que o prédio corresponde as necessidades, conforme tabela abaixo:

EQUIPE DE REFERÊNCIA DA RESIDÊNCIA INCLUSIVA

01 Coordenador	Para até 03 Residências Inclusivas
01 Psicólogo	Para até 03 Residências Inclusivas
01 Assistente Social	Para até 03 Residências Inclusivas
01 Terapeuta Ocupacional	Para até 03 Residências Inclusivas
01 Motorista	Para até 03 Residências Inclusivas
02 Cuidadores a cada 06 usuários, por turno	Para cada Residência Inclusiva
01 Trabalhador Doméstico	Para cada Residência Inclusiva

Porém, vale salientar que é impossível calcular de forma precisa a área de trabalho ocupada por cada funcionário visto que os espaços de trabalho e circulação se confundem, há um rodízio entre os servidores implicados no atendimento de determinado setor e as pessoas em atendimento no local.

A Residência Inclusiva deve ser dotada dos seguintes espaços essenciais:

- Quartos: Cada quarto deverá ter dimensão suficiente para acomodar as camas dos usuários (adaptadas, se necessário) e armários para a guarda dos pertences pessoais de forma individualizada. Não é recomendável a utilização de beliches para os usuários. Cada quarto deverá acomodar até 03 usuários; Quantidade mínima de móveis: 3 camas (0,80 m x 1,90 m); 2 criados-mudos (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações: mínimo de 0,50 m.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

- Sala de Estar: Com espaço suficiente para acomodar o número de usuários e cuidadores. Largura mínima da sala de estar: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos e Estante/Armário TV.
- Ambiente para refeições: Com espaço e mobiliário suficiente para acomodar o número de usuários atendidos com seus equipamentos (cadeiras de roda, bengala, etc) e os cuidadores. Largura mínima da sala das refeições: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: 3 mesas para 4 pessoas. Pode tratar-se de um cômodo independente, ou estar anexado a outro cômodo (por exemplo, à sala de estar ou à cozinha).
- Ambiente para Estudo: Poderá haver espaço específico para esta finalidade ou, ainda, ser organizado em outros ambientes (quarto, copa) por meio de espaço suficiente e mobiliário adequado.
- Banheiros: Banheiro com as adaptações necessárias para até 04 usuários, considerando as necessidades de cada pessoa em particular. Largura mínima do banheiro: 1,50 m. Quantidade mínima: 1 lavatório sem coluna, 1 vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro – (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado, desnível máx. 15 mm; assegurar a área para transferência ao vaso sanitário e ao box.
- Cozinha: Com espaço suficiente para acomodar utensílios e mobiliário para preparar alimentos. O espaço da cozinha deverá ser planejado e dimensionado de modo que os usuários possam realizar atividades de preparo dos alimentos, incluindo as ajudas técnicas necessárias, de preferência personalizadas para cada indivíduo. Largura mínima da cozinha: 1,80 m. Quantidade mínima: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.
- Área de Serviço: Com espaço suficiente para acomodar utensílios e mobiliário para conter equipamentos e guardar objetos e produtos de limpeza. Quantidade mínima: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina (0,60 m x 0,65 m).
- Todos os cômodos: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Deve ser possível inscrever, em todos os cômodos, o módulo de manobra sem deslocamento para rotação de 180° definido pela NBR 9050 (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos. Portas com batente que possibilite a inversão do sentido de abertura das portas. Vão livre de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (0,60 m interno e 0,30 m externo), maçanetas de alavanca a 1,00 m do piso.
- Área externa (Varanda, quintal, jardim etc.): Espaços que possibilitem o convívio entre os usuários e a vizinhança. Recomenda-se evitar a instalação de equipamentos que estejam fora do padrão socioeconômico da realidade de origem dos usuários e da comunidade onde a Residência estiver inserida. Deve-se priorizar, quando possível, a utilização dos equipamentos públicos ou comunitários de lazer, esporte e cultura, proporcionando um maior convívio comunitário e incentivando a socialização dos usuários.
- Sala para equipe técnica: Com espaço e mobiliário suficiente para o desenvolvimento de atividades de natureza técnica (elaboração de relatórios, realização de atendimentos às famílias, reuniões etc.)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

- Sala de coordenação/ atividades: Com espaço e mobiliário suficiente para o desenvolvimento de atividades administrativas (área contábil / financeira, documental, logística etc.). Deve ter área reservada para guarda de prontuários em condições de segurança e sigilo.
- Sala/ espaço para reuniões: Com espaço e mobiliário suficiente para a realização de reuniões de equipe e de atividades grupais.
- Todos os cômodos: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Deve ser possível inscrever, em todos os cômodos, o módulo de manobra sem deslocamento para rotação de 180° definido pela NBR 9050 (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos. Portas com batente que possibilite a inversão do sentido de abertura das portas. Vão livre de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (0,60 m interno e 0,30 m externo), maçanetas de alavanca a 1,00 m do piso

Como se pode observar as metragens contida na legislação do SUAS, é atendida. A exceção se faz apenas quanto às salas que se destinam ao atendimento técnico dos acolhidos e que devem pressupor sigilo, ainda assim, se somará sempre a presença do servidor em atendimento, que deve contar com ambiência adequada.

Contudo, é imprescindível que o imóvel selecionado atenda as recomendações técnicas supracitadas.

f) Estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo

O transporte da mobília, materiais e tecnologia de informação será feita com recursos próprios e, se necessário, será solicitado o auxílio da Coordenadoria de Logística, sem custos adicionais no aluguel.

O custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos será o da importância de R\$ **R\$ 4.500,00 (Quatro mil e quinhentos reais)** mensais, calculado através da comparação de dados do mercado.

Também não ocorrerá custo de adaptação, sendo que o prédio já se encontra reformado e com acessibilidade. Quanto à cabeamento de rede e internet, conforme já descrito, se contará com a Coordenadoria de Tecnologia da Informação.

O processo licitatório será executado por equipe da Prefeitura de Araraquara, que já possui esta atividade em seu escopo de trabalho, sendo esta a melhor solução, uma vez que, não há dotação orçamentária suficiente para aquisição de imóvel na área central da cidade. Por outro lado, há dotação orçamentária prevista para a contratação da locação pretendida

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO (art.18, §1º, inciso IV, da Lei n. 14.133/2021) Não se aplica.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (art.18, §1º, inciso IV, da Lei n. 14.133/2021)

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da referida coordenadoria, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

5.1- AQUISIÇÃO

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, tais como: construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

5.2 - LOCAÇÃO

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

5.3 -ANALISE DA SOLUÇÃO

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Locação de imóvel, por meio de **contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, destinado ao funcionamento Residência Inclusiva Feminina**, tendo em vista a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da unidade, previstas em legislação própria do SUAS, que orienta sobre a estrutura física do prédio, além de apresentar valor de locação compatível com aquele praticado pelo mercado imobiliário e de se mostrar mais vantajoso à Administração Pública, pelo seu custo relativamente baixo.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art.18, §1º, inciso VI, da Lei n. 14.133/2021)

Cumprir informar que, mediante a análise dos orçamentos de imóveis semelhantes na região, foram constatados que os valores de locação praticados estão acima da proposta ou com valor equivalente, portanto, o imóvel apresenta valor compatível com o praticado pelo mercado imobiliário.

O setor solicitante selecionou imóvel que apresenta estrutura compatível com todas as necessidades previstas nas orientações técnicas que tipificam o serviço, cujo valor de mercado para locação se enquadra nos parâmetros da pesquisa de mercado apontada pela pesquisa de preços feita pelo setor de compras, conforme parâmetros da Lei 14.133/2021.

O serviço deve ter aspecto semelhante ao de uma residência e estar inserido na comunidade, em áreas residenciais, oferecendo ambiente acolhedor e condições institucionais para o atendimento com padrões de dignidade, conforme previsto nas Orientações Técnicas do Serviço. Ressalto também que não há imóveis de propriedade do município disponíveis que satisfaçam as demandas da unidade



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de ***Locação de Imóvel, por meio de contratação direta mediante inexigibilidade de licitação***. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Não obstante, a Prefeitura não dispõe de imóvel de sua propriedade para sediar a Residência Inclusiva. A escolha do imóvel baseia-se por este ser o que atende aos interesses da Administração, bem como por possuir os requisitos necessários para o funcionamento do Residência Inclusiva.

Cumpre informar que, mediante a análise dos orçamentos de imóveis semelhantes na região, foram constatadas que os valores de locação praticados estão acima da proposta ou com valor equivalente, portanto, o imóvel apresenta valor compatível ou vantajoso em relação ao praticado pelo mercado imobiliário.

A contratação será de por meio de Locação Tradicional, intermediada pela Imobiliária Morada Center, Na Av. Luis Alberto – nº 1374 -Vila Harmonia, cujo valor mensal será de R\$4.500,00 (Quatro Mil e Quinhentos Reais).

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

A escolha do imóvel baseia-se por este ser o que atende aos interesses da Administração e possuir os requisitos necessários, conforme as orientações técnicas para o funcionamento do Residência Inclusiva Feminina.

Ademais, o imóvel selecionado não deve se distanciar excessivamente do padrão das casas vizinhas, nem, tampouco, da realidade geográfica e sociocultural dos usuários. Por outro lado, é importante garantir que o imóvel seja devidamente adaptado, amplo e arejado o suficiente para propiciar conforto e comodidade, além de se localizar em região de fácil acesso e que ofereça recursos de infraestrutura e serviços. Os parâmetros para a implantação devem considerar a realidade local, sem, todavia, perder a qualidade do Serviço prestado e do ambiente. A inserção das residências na comunidade deve possibilitar a construção de estratégias de articulação com a vizinhança e com os bens e serviços disponíveis na localidade:

- a) - estar localizado em região de fácil acesso, que ofereça recursos de infraestrutura;
- b) - ter infraestrutura de energia elétrica, hidráulica e estar em perfeitas condições de uso;
- c)- ter área útil disponível para os seguintes espaços (recepção; sala para atividades referentes à coordenação, reunião de equipe e atividades administrativas; sala de atendimento individualizado, familiar ou em pequenos grupos; salas e outros espaços para atividades coletivas com os usuários; socialização e convívio; copa/cozinha; Banheiros masculinos e femininos com adaptação para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida; refeitório; lavadeira com espaço para secagem de roupas; guarda de pertences, com armários individualizados; higiene pessoal (banheiros individualizados



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

com chuveiros, inclusive), ou seja, área útil é a área interna total do imóvel, excluindo as áreas ocupadas pelas paredes. Garagens e varandas não entram nesse somatório. A área útil é a área realmente aproveitada para móveis e utilização;

d)- possuir acessibilidade a pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida em todas as suas instalações: acesso principal adaptado com rampas, da calçada à recepção; acesso adaptado às principais áreas da Unidade (salas de atendimento, refeitórios e banheiros); e banheiros adaptados.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO

Não se aplica, em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS E PROVIDÊNCIAS DA ADMINISTRAÇÃO (art.18, § 1º, inciso IX, da Lei n. 14.133/2021)

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos servidores municipais;
- d) Implementar serviço tipificado que atualmente não opera no município.

Portanto, objetiva implementar um serviço inexistente no Município, cujo espaço físico esteja em perfeita adequação com as orientações técnicas, assegurando o direito das pessoas atendidas, com vínculos familiares rompidos ou fragilizados, a fim de garantir proteção integral às pessoas com deficiência do sexo feminino. Não será necessário a Administração Municipal adotar outras providências técnicas para a celebração do contrato.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE DO CONTRATO À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (art. 18, § 1º, inciso X, da Lei n. 14.133/2021)

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento da Residência Inclusiva, durante a vigência do Contrato.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (art. 18, §1º, inciso XI, da Lei n. 14.133/2021)

A Secretaria não possui em andamento contratações correlatas ou interdependentes que venham a interferir ou requerem maior cuidado no futuro planejamento da futura contratação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS (art. 18, §1º, inciso XII, da Lei n. 14.133/2021)

Não se aplica, pois não há impactos ambientais indicados.

**13. ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE
A QUE SE DESTINA (art. 18, § 1º, inciso XIII, da Lei n. 14.133/2021)**

A referida contratação direta mediante inexigibilidade de licitação se mostra necessária e importante, em consonância com as demandas dos usuários e da população de modo geral, com a finalidade de um espaço apropriado de funcionamento para Residência Inclusiva, ofertando, assim, serviços de qualidade, respeitando espaços de acolhimento e sigilo adequados para a apresentação e encaminhamento das demandas levantadas. Portanto, conforme o exposto neste documento em relação às soluções, requisitos para contratação, impactos ambientais e medidas mitigadoras, resultados pretendidos, entre outras informações apresentadas, entende-se que a proposta é de interesse público, trazendo benefícios à população e Administração como um todo

14. RESPONSÁVEL

Caetano Emanuel Mascia B. Gonçalves

Chefe de Divisão de Proteção Social Especial



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

ANEXO II

ANÁLISE E MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS

A Matriz de Riscos é a cláusula contratual definidora de riscos e responsabilidades entre as partes e caracterizadora do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, em termos de ônus financeiro decorrente de eventos supervenientes à contratação

▪ **Definição de Matriz de Risco para objeto da Contratação:**

Locação de Imóvel para Residência Inclusiva, para execução de serviço de Acolhimento Institucional, voltado para pessoas com deficiência, do sexo feminino, por um período de 30 (trinta) meses, podendo ser prorrogado, conforme legislação vigente. ▪ **Identificação dos Riscos**

1. Risco de Aumento no Valor do Aluguel

Descrição: Possibilidade de reajuste inesperado no valor do aluguel ao longo do contrato.

Impacto: Alto - Aumenta os custos para a Prefeitura.

Probabilidade: Baixa

Mitigação: Incluir cláusula de reajuste fixo ou baseado em índice oficial no contrato.

2. Risco de Inadimplência

Descrição: Atraso ou falha no pagamento do aluguel.

Impacto: Alto - Pode levar a penalidades ou rescisão do contrato.

Probabilidade: Baixa

Mitigação: Estabelecer controle financeiro rigoroso e assegurar que os pagamentos sejam efetuados dentro dos prazos estipulados.

3. Risco de Inadequação do Imóvel

Descrição: O imóvel pode apresentar problemas não identificados inicialmente, como infraestrutura inadequada.

Impacto: Alto - Pode inviabilizar a utilização do imóvel ou exigir reformas.

Probabilidade: Baixa

Mitigação: Já foram realizadas vistorias detalhadas antes da definição pelo imóvel pela Setor de Avaliação de Imóvel da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Setor de Elétrica da Secretaria de Obras e Serviços Públicos e Setor de Tecnologia da Informação da Secretaria de Justiça, Modernização de Relações Institucionais como forma de mitigação do risco. Sugerimos incluir cláusulas contratuais para correções de defeitos estruturais pelo locador.

4. Risco de Rescisão Antecipada

Descrição: Necessidade de rescisão antecipada do contrato por motivos administrativos ou estratégicos.

Impacto: Médio - Pode resultar em multas ou busca urgente por outro imóvel.

Probabilidade: Baixa

Mitigação: Incluir cláusulas de rescisão com penalidades mínimas ou justificadas por interesse público.

5. Risco de Interrupção dos Serviços



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Descrição: Interrupções nos serviços de água, luz, internet, etc.

Impacto: Alto - Afeta diretamente o funcionamento da Residência Inclusiva.

Probabilidade: Média

Mitigação: Já foram realizadas vistorias detalhadas antes da definição pelo imóvel pela Setor de Avaliação de Imóvel da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Setor de Elétrica da Secretaria de Obras e Serviços Públicos e Setor de Tecnologia da Informação da Secretaria de Justiça, Modernização de Relações Institucionais como forma de mitigação do risco com o intuito de verificar a infraestrutura de serviços essenciais antes da locação e ter planos de contingência para interrupções.

6. Risco de Segurança

Descrição: Falta de segurança no imóvel, que pode resultar em furtos ou invasões.

Impacto: Alto - Pode comprometer a segurança dos servidores e dados confidenciais.

Probabilidade: Média

Mitigação: Implementar medidas de segurança adequadas, como câmeras de vigilância e controle de acesso.

Avaliação e Classificação dos Riscos Medidas de Mitigação: contratação de alarme e ou câmera de segurança.

7. Riscos de execução contratual entre as partes

Descrição: Executar um contrato significa fazer com que as partes envolvidas cumpram com as obrigações, prazos e condições acordadas. Quando uma das partes não cumpre o combinado, a outra pode entrar com uma ação judicial para obrigar o cumprimento, um processo conhecido como execução judicial, como, por exemplo, a inadimplência da Locação.

Impacto: Alto – Pode afetar a continuidade temporária do serviço;

Probabilidade: Baixa;

Mitigadores: Ferramentais contratuais para exigir o cumprimento do contrato:

- Envio uma notificação formal à parte inadimplente pelo setor responsável, exigindo o cumprimento em um prazo específico;
- Aplicação de multa pelo descumprimento do contrato;
- Execução judicial pode ser iniciada para forçar o cumprimento da obrigação;

Avaliação e Classificação dos Riscos Medidas de Mitigação:

- Interrupção do contrato em vigor;

8. Risco de Realizações de Benfeitorias

Descrição: Risco das benfeitorias está associado à falta de clareza contratual, que pode gerar perda financeira para o locatário (por não ser indenizado) ou aumento do aluguel para o locador, e conflitos sobre quem é o responsável pelas benfeitorias.

Impacto: Alto – As partes podem sofrer prejuízos.

Probabilidade: Média.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Riscos para o locatário

Não ser indenizado: Se benfeitorias úteis forem feitas sem autorização prévia e expressa do locador, o locatário pode não ser reembolsado.

Perda financeira em benfeitorias voluptuárias: O locatário não tem direito à indenização por benfeitorias voluptuárias (de luxo), mas pode removê-las, se possível e sem danificar o imóvel.

Não receber compensação por benfeitorias úteis: Mesmo com autorização, o locatário pode não ser indenizado caso o contrato não especifique que a indenização é devida.

Riscos para o locador

Aumento inesperado do aluguel: O locador pode ter que pagar indenização pelas benfeitorias realizadas pelo locatário.

Conflitos contratuais: Se o contrato for omissivo, o locador pode ser obrigado a indenizar o inquilino mesmo que não queira, o que pode causar prejuízos financeiros.

Mitigadores:

Clareza no contrato: O contrato deve especificar se o locatário terá direito à indenização e se poderá remover as benfeitorias.

Autorização por escrito: É fundamental obter a autorização por escrito do locador antes de qualquer benfeitoria, especialmente as úteis.

Previsão contratual para o aluguel: O contrato deve prever que o valor do aluguel pode ser revisado por critérios de mercado, sem considerar as benfeitorias realizadas pelo locatário.

Documentação: Guardar todos os comprovantes, como notas fiscais, e manter um registro detalhado das obras e investimentos.

Comunicação: Manter comunicação constante com o locador e, em caso de dúvida, buscar orientação jurídica.

8. Risco de Realizações de Alienação do Imóvel durante Locação.

Descrição: Principal risco da alienação do imóvel é a perda do bem por inadimplência, especialmente em contratos de alienação fiduciária, onde o credor (geralmente o banco) pode retomá-lo e leiloá-lo se o devedor não pagar as parcelas.

Impacto: Alto – Ruptura do contrato, com necessidade de mudança de imóvel a curto prazo

Probabilidade: Baixa

Mitigadores:

Verificar a situação do imóvel em diferentes órgãos, como a prefeitura, cartório de registro de imóveis e a Receita Federal.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Análise os documentos do imóvel e do vendedor para garantir que tudo está em ordem e que não há impedimentos legais ou restrições financeiras.

Avaliar sua capacidade de pagamento antes de se comprometer com um financiamento de longo prazo para evitar o risco de inadimplência.

▪ **Conclusão**

A matriz de risco apresentada assegura que todos os riscos identificados na locação do imóvel para a Residência Inclusiva Feminina, para execução dos serviços voltados ao acolhimento institucional de pessoas com deficiência, sejam gerenciados de forma eficaz, garantindo a continuidade e eficiência dos serviços prestados. A responsabilidade pelas ações de mitigação está claramente atribuída, promovendo uma gestão proativa e bem-estruturada do contrato.

Caetano Emanuel Mascia B. Gonçalves
Chefe de Divisão de Proteção Social Especial



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: B3F6-4D0F-10E4-E3FA

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ WILSON ROBERTO FERREIRA LUIZ JÚNIOR (CPF 355.XXX.XXX-09) em 05/11/2025 08:27:55 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LUCIMEIRE DE FATIMA LAURINDO (CPF 316.XXX.XXX-70) em 05/11/2025 08:38:48 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MICHELLE VICENTINE DE ARRUDA GOMES (CPF 309.XXX.XXX-61) em 05/11/2025 09:54:54 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ FERNANDO TOLÓI JEREMIAS (CPF 296.XXX.XXX-03) em 05/11/2025 11:30:02 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/B3F6-4D0F-10E4-E3FA>