

Termo de Referência 147/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
147/2025	990202-ESP-FUNDAÇÃO C.A.S.A. - SEDE ADMINISTRAÇÃO	TATIANE REGINA FAULA HORTA	23/07/2025 17:16 (v 7.0)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		161.00074945/2025-36

1. Definição do objeto

1.1 Locação de bem imóvel para o funcionamento do Centro de Atendimento Socioeducativo ao Adolescente - **CASA de Semiliberdade Uraí - Zona Leste**, pertencente a Divisão Regional Metropolitana Capital, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CÓDIGO COMPRAS	CÓDIGO SIAFÍSICO	UNIDADE DE MEDIDA	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel para funcionamento do CASA de Semiliberdade Uraí	4316	2885-1	mês	60	R\$8.854,86	R\$531.291,60

1.2. O serviço objeto desta contratação são caracterizados como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.3. O prazo de vigência inicial da contratação é de 05 (cinco) anos, na forma do artigo 2º do Decreto estadual nº 41.043/96, no artigo 3º da Lei federal nº 8.245/91 - Lei do Inquilinato, e no artigo 105 da Lei federal nº 14.133/21.

1.4. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. Fundamentação da contratação

2.1. A fundamentação para a locação de imóvel, se baseia no fato de que não existe no local imóvel próprio do Estado que possa ser ocupado pela Fundação CASA, capaz de abrigar o CASA de Semiliberdade Uraí, vinculado à Divisão Regional Metropolitana Capital – DRCAP.

2.2. Não há imóvel disponível, que atenda as características da locação, conforme Lei 12.594/12, conforme resposta da Procuradoria do Contencioso Ambiental e Imobiliário - PCAI e Subsecretaria de Patrimônio do Estado - SPE.

2.3. A necessidade da referida contratação deve-se ao final da vigência do contrato atual, que expirará em 22 de setembro de 2025, não podendo mais ser prorrogado por atingir na referida data o limite legal de 60 meses, conforme previsto no art. 57, inciso II da Lei federal nº 8.666/93.

2.4. A contratação para locação do imóvel tem amparo legal no artigo 74, inciso V da Lei federal nº 14.133/21, no Decreto estadual nº 41.043/96, na Lei estadual nº 6.544/89 e na Lei federal nº 8.245/91, no que for compatível.

2.5. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025.

3. Descrição da solução

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. Requisitos da contratação

Subcontratação

4.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

4.2. Considerando as peculiaridades da contratação, não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

Vistoria

4.3. Deverá ser realizada, pela Divisão de Patrimônio, Infraestrutura e Logística – DPIL, avaliação prévia do imóvel para elaboração do Laudo de Avaliação e Vistoria.

4.4. No processo administrativo deverá haver cumprimento dos requisitos previstos no artigo 74, §5º da Lei federal nº 14.133/21:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, 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 a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

5. Modelo de execução do objeto

Condições de Execução

5.1. O Objeto da contratação será a locação do imóvel localizado na à Rua Augusto Ostergreen, nº 237 - Vila Beatriz – São Paulo - SP- CEP 03644-010, para funcionamento do Centro de Atendimento Socioeducativo ao Adolescente – CASA de Semiliberdade Uraí.

5.2. O contrato será firmado mediante inexigibilidade de licitação, prevista no artigo 74, inciso V, da Lei federal nº 14.133/21.

5.3. A vigência inicial da locação será de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogada, com expressa vontade das partes, por igual período, e assim sucessivamente, mediante formalização de termo aditivo (Lei federal nº 8.245/91, §3º, caput). O contrato poderá não ser prorrogado se houver oposição expressa de qualquer uma das partes.

5.4. Caberá ao Locador:

5.4.1. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;

5.4.2. Auxiliar a locatária, se for solicitado, com descrição do estado do imóvel, quando da vistoria;

5.4.3. Apresentar as documentações do imóvel e do proprietário, exigidas pela legislação para a celebração da locação;

5.4.4. O pagamento dos impostos de qualquer natureza, as taxas e contribuições de melhoria, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações;

5.4.5. Manutenção predial conforme os termos do contrato de locação.

5.4.6. No caso de venda do imóvel, fazer constar da escritura a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador, as condições do contrato de locação;

5.4.7. Notificar à locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5.5. Caberá à Locatária:

5.5.1. O pagamento mensal do valor do aluguel e das despesas e encargos das concessionárias de serviço público: força e luz, água e saneamento;

5.5.2. Manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação para restituí-lo ao final do contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso do imóvel;

5.5.3. Realizar vistoria prévia do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel e elaboração do Laudo de Avaliação e Vistoria;

5.5.4. Realizar vistoria do imóvel, quando da devolução das chaves, para verificar o estado do imóvel após seu uso, visando a comparação entre o início e o fim do contrato;

5.5.4. Quando da devolução do imóvel poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, o pagamento a título de indenização, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente do órgão, além da concordância do locador.

6. Modelo de gestão do contrato

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/21, Lei estadual nº 6.544/89, Decreto estadual nº 41.043/96 e Lei federal nº 8.245/91.

6.2. As comunicações entre o locatário e o locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.;

6.3. O locatário deverá notificar o locador para adoção de providências que devam ser cumpridas.

Representante

6.4. O locador poderá indicar formalmente um representante para representá-lo na execução do contrato;

6.5. O locador deverá disponibilizar telefone de contato e e-mail próprios bem como de seu representante, se for o caso, para as tratativas que se fizerem necessárias;

6.6. O locatário poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção, hipótese em que o locador designará outro para o exercício da atividade.

Fiscalização

6.7. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por gestor e fiscal, a serem designados pela locatária, que exercerão suas atividades de acordo com as cláusulas contratuais, dos quais têm pleno conhecimento, e com observância ao disposto na Portaria Normativa 444/2024, artigo 30º, no Decreto Estadual 68.220/2023 e legislação vigente.

7. Critérios de medição e pagamento

7.1. A avaliação da execução será realizada por parte da equipe de gestão do contrato, devendo ser apontada qualquer observação pertinente ao uso do imóvel;

7.2. Será indicada o desconto no pagamento, caso o locador, dentro de 30 dias da notificação pela locatária, não tomar as devidas providências em relação à realização de obras de sua responsabilidade, e se a locatária o fizer;

7.3. Se o locador não realizar as obras de sua responsabilidade, e a locatária o fizer, será descontado do aluguel a terça parte do valor do serviço executado, até a solução do débito, e também o valor da multa de 20%;

7.4. O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento, por intermédio do BANCO DO BRASIL S/A, por meio de ordem bancária, em agência e conta indicada pelo locador, nos termos do Decreto estadual nº 62.867/17, mediante apresentação do Atestado de Ocupação do Imóvel até o dia 05 (cinco) de cada mês;

7.5. Antes do pagamento, a locatária verificará por meio de consulta eletrônica, a regularidade fiscal do locador, inclusive a inexistência de registros em nome do locador no “Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais do Estado de São Paulo – CADIN ESTADUAL”.

7.6. O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ficará sujeito à incidência de atualização monetária nos termos do artigo 74 da Lei estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989;

7.7. O atraso no pagamento acarretará ainda a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, e calculados “pro rata tempore” em relação à mora ocorrida.

8. Critérios de seleção do fornecedor

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1. Conforme exposto no Estudo Técnico Preliminar, a escolha do imóvel deu-se devido ele atender às necessidades de execução de medida socioeducativa de semiliberdade, tais como, espaço físico e infraestrutura adequados aos adolescentes e aos servidores responsáveis pelas tarefas que envolvem a execução da medida, localização de fácil acesso;

Documentação exigida:

8.2.1. Carta proposta de locação;

8.2.2. planta do imóvel;

8.2.3. cópia da escritura do imóvel

8.2.4. Certidão da Prefeitura - Ocupação e uso do solo;

8.2.5. Certidão de Registro de Imóvel atualizada;

8.2.6. “Habite-se” do imóvel ou Certificado de Regularidade de Edificação (Auto de Regularização);

8.2.7. folha de rosto do IPTU, do exercício em curso;

8.2.8. cópia do CPF e da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente, do(s) proprietário(s), que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

8.2.9. cópia do comprovante de endereço do(s) proprietário(s) do Imóvel;

8.2.10. cópia da Certidão de casamento, se for o caso;

8.2.11. no caso de o signatário do contrato for Procurador, apresentar instrumento de Procuração e cópia do CPF e da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

8.2.12. declaração de abertura de Conta Corrente no Banco do Brasil S/A;

8.2.13. comprovante de inscrição do CNPJ, se o locador for pessoa jurídica;

8.2.14. cópia do Contrato Social, se for pessoa jurídica;

8.2.15 Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

8.2.16. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

8.2.17. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual/Distrital ou Municipal /Distrital relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

8.2.18. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual/Distrital ou Municipal/Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

8.2.19. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), no caso de pessoa jurídica;

8.3. Caso o locador seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal /Distrital] relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

8.4. Quando da assinatura do contrato deverá ser verificado:

8.4.1. a inexistência de registros em nome do(s) proprietário(s) no “Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais - CADIN ESTADUAL, bem como da pessoa jurídica, se for o caso;

8.4.2. o Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas - e- Sanções;

8.4.3. o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS;

8.4.4. o Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade - CNIA, do Conselho Nacional de Justiça;

8.4.5. o Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, no caso de pessoa jurídica;

8.4.6. o Cadastro Estadual de Empresas Punidas - CEEP, no caso de pessoa jurídica;

8.4.7. a Relação de apenados publicada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.

9. Estimativas do Valor da Contratação

Valor (R\$): 531.291,60

9.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 531.291,60 conforme custos unitários, apostos na Definição do Objeto, para 05 (cinco) anos de contratação.

9.2. O valor mensal do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar da vigência do contrato, com base na correspondente variação do Índice de Preço ao Consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa Econômica - IPC (FIPE).

10. Adequação orçamentária

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Estado.

10.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

I) Gestão/Unidade: Secretaria da Justiça e Cidadania / Fundação CASA – Sede Administrativa - 990202

II) Fonte de Recursos: 1.500.1.0001

III) Programa de Trabalho / Funcional Programática: 14.243.1729.5907.0000

IV) Elemento de Despesa / Classificação Orçamentária da Despesa: 3.3.90.36.91 - locação de imóveis.

10.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes.

11. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

TATIANE REGINA FAULA HORTA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 23/07/2025 às 17:16:27.