



TERMO DE REFERÊNCIA

1- OBJETO

Constitui objeto do presente Termo, a locação de imóvel para abrigar a 5ª Companhia do 21º Batalhão de Polícia Militar do Interior, em atendimento ao Termo de Convênio GSSP ATP 673/2023.

MODALIDADE: Contratação por Inexigibilidade (conforme art. 74, inciso V da Lei Federal 14.133/2021.)

TIPO DE LICITAÇÃO: Menor Preço

FORMA DE CONTRATAÇÃO: Contrato

2- JUSTIFICATIVA

A demanda ora em análise refere-se ao processo nº 8436/2025, que tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da 5ª Companhia do 21º Batalhão de Polícia Militar do Interior. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada Unidade, conforme certidão 014/2025 (anexo 17.1) Destaca-se que o imóvel objeto da locação serve como base para a 5ª Companhia do 21º Batalhão de Polícia Militar do Interior desde 2015, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Ademais, o Plano de Trabalho do Convênio GSSP/ATP-673/23, que trata sobre a instalação e manutenção de Unidade Policial Militar no Município de Guarujá, vigente até SETEMBRO/2028, menciona expressamente o endereço do referido imóvel.

Ressalta-se que o imóvel passou por vistoria em 24 de abril de 2025, não sendo realizado apontamentos quanto a necessidade de reparos (anexo 19.1).

Desta feita, tendo por base as informações constantes no processo em epígrafe faz-se imprescindível a manutenção desta locação, para dar continuidade aos serviços realizados pela 5ª Companhia do 21º Batalhão de Polícia Militar do Interior.

3- DESCRIÇÃO

Imóvel localizado na região central da área de atuação da 5ª Companhia do 21º BPMI (que abrange desde o bairro da Enseada até a região conhecida como Rabo do Dragão);

Mínimo de 450 metros quadrados;

Mínimo de 8 cômodos que permitam ser utilizados como salas de trabalho e alojamentos;

Mínimo de 6 banheiros, sendo ao menos 01 adaptado;

Mínimo de 2 cozinhas.

Admite-se que as características mínimas sejam alcançadas com o somatório de mais de um imóvel, contanto que sejam "confinantes" (vizinhos).

4- HABILITAÇÃO

Conforme documentos solicitados no Manual de Locação.

5- LOCAL DA LOCAÇÃO

Imóvel situado à Rua Marjory da Silva Prado, nº 1195 – Bairro Balneário Praia do Pernambuco – Guarujá/SP.

6- PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada por igual ou sucessivos períodos, nos termos da Lei Federal 14.133/2021.

7- OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- a) Analisar condições de instalação e adequações necessárias do imóvel;
- b) Análise documental;
- c) Pagar pontualmente o valor do aluguel;
- d) Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- e) Restituir o Imóvel, finda a Locação, no estado em que o recebeu, vazio, limpo, bem como em boas condições de conservação e com todas as instalações em bom estado de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas de caso fortuito ou força maior;
- f) Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a estes incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- g) Realizar imediata reparação de danos verificados no imóvel ou nas instalações provocados por si ou seus agentes;
- h) Entregar à LOCADORA toda correspondência dirigida a estes e endereçada ao imóvel locado, sob pena de responsabilidade por possíveis danos decorrentes de omissão.

- i) Arcar com os encargos de IPTU;
- j) Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel por culpa do LOCATÁRIO, desde que não provenham de seu uso normal, são de inteira responsabilidade da mesma, bem como consertos e reparos.

8- OBRIGAÇÃO DA CONTRATADA

Além das obrigações contratuais padrão do Município, o Locador ainda deverá:

- a) Envio da documentação requisitada dentro do prazo estipulado;
- b) Adequação do imóvel às condições para instalação e sempre que for solicitado;
- c) Arcar com as despesas de água, esgoto e energia elétrica que incidam ou venham incidir sobre o imóvel objeto deste contrato;
- d) Apresentar e manter sempre válido AVCB/CLCB.
- e) Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- f) Garantir, durante o tempo da Locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- g) Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- h) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, a cada renovação contratual.
- i) Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- j) Informar o LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do Imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9- PENALIDADES

9.1 Nos termos da Lei Federal nº 14.133 e suas alterações, pela inexecução total do ajuste, o Município poderá, garantida a prévia defesa da contratada, aplicar as seguintes sanções, sem prejuízo de outras penalidades previstas neste regulamento:

9.2 Advertência.

9.3 Multas na forma prevista neste Termo de Referência.

9.3.1 Pela inexecução total da obrigação do objeto solicitado será aplicada multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do mesmo.

9.3.2 Pela inexecução parcial será aplicada multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do mesmo.



9.3.3 O atraso na entrega do objeto sujeitará a contratada à multa de mora de 0,5% (cinco décimos percentuais) do valor do Contrato por dia de atraso até o 15º (décimo quinto) dia, após o que poderá ser considerada inexecução total ou parcial, conforme o momento da assinatura do Contrato.

9.3.4 No descumprimento da substituição/reparos, quando for identificada desconformidade com as especificações contratadas relacionadas ao Termo de Referência, a multa a ser aplicada é de 1% (um por cento) ao dia, do valor do Contrato, até o limite de 15 (quinze) dias, quando será considerada inexecução parcial. Considerar-se-á inexecução total da entrega por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias ou a reincidência da inexecução parcial.

9.4 O fornecimento do objeto em desacordo com as especificações ou em níveis de qualidade inferior ao discriminado no Termo de Referência sujeitará a contratada à multa de 10% (dez por cento) do valor total do Contrato, sem prejuízo da substituição/reparo do objeto e demais sanções aplicáveis.

9.5 Para aplicação das penalidades descritas acima, será instaurado procedimento administrativo específico, sendo assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, com todos os meios a eles inerentes.

9.6 As multas são independentes e não eximem a contratada da plena execução do objeto contratado.

10- FORMA DE PAGAMENTO

9.1 O pagamento será efetuado sempre dia 15, referente ao mês anterior, sendo que o pagamento do primeiro e do último mês do contrato serão feitos pró-rata.

9.2 O pagamento do aluguel sofrerá desconto do Imposto de Renda Retido na Fonte, conforme as regras fixadas pela Receita Federal do Brasil.

11- CONSÓRCIO

Não se aplica.

12- SECRETARIAS PARTICIPANTES E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Secretaria Municipal de Defesa e Convivência Social.

13- ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.39.00

14- FONTE DO RECURSO: Tesouro



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DEFESA E CONVIVÊNCIA SOCIAL

TEL.: (13) 3308-7485- sedecon@guaruja.sp.gov.br

CAMILA MENDES
ASSESSORA - SEDECON

MARCO ANTONIO DO COUTO PEREZ
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DEFESA E CONVIVÊNCIA SOCIAL