69
69

TERMO DE REFERÊNCIA

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Processo Administrativo nº 14.891/2026

Objeto: Locação de imóvel não residencial destinado a sediar, provisoriamente, unidades administrativas da Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, durante a execução da reforma e adequação do Paço Municipal.

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência visa orientar o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel não residencial destinado a sediar, provisoriamente, unidades administrativas da Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, pela Secretaria Municipal de Governo e Tecnologia, em razão da reforma e iminente desocupação do Paço Municipal. Este processo é regido pela Lei Federal nº 14.133/2021 e, no que couber, pelo Decreto Municipal nº 8.393/2024, que estabelecem normas gerais de licitação e contratação no âmbito da administração pública.

1.2. Este Termo de Referência tem por base o Estudo Técnico Preliminar (ETP) constante do Processo Administrativo nº 14.891/2026, do qual reproduz e detalha os elementos essenciais à contratação.

2. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1. A locação do imóvel não residencial abaixo descrito destina-se a atender às necessidades da Secretaria Municipal de Governo e Tecnologia e das demais unidades administrativas remanejadas, nos termos da tabela a seguir, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento:

Item	Descrição / Especificação	Unidade	Quantidade	Valor Unitário Mensal
1	Locação de imóvel não residencial situado à Av. Vereador João Fernandes da Silva, nº 200, Vila Virgínia, Itaquaquecetuba/SP, área edificada de 321,47 m², área de terreno de 350,00 m², área	Mês	60	R$ 17.568,33

70
69

	total de 638,09 m², matrícula nº 2.367 do CRI de Itaquaquecetuba/SP, incluindo adaptações estruturais de layout e mobiliário corporativo incorporado ao imóvel, sem custo adicional.			

2.2. Havendo divergência entre o estabelecido neste Termo de Referência e o Estudo Técnico Preliminar que o fundamenta, quanto à descrição, área, valor ou condições da locação, prevalecerá o disposto no Estudo Técnico Preliminar e nos documentos técnicos que o instruem (Laudo de Avaliação nº 024/2026 e Relatório de Vistoria).

2.3. O objeto desta contratação é caracterizado como COMUM, tendo em vista que se trata de locação de imóvel não residencial (comercial) cujos padrões de desempenho, qualidade e infraestrutura (metragem, divisórias, banheiros, adequações elétricas) podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais e correntemente praticadas no mercado imobiliário.

2.4. O objeto desta contratação não é caracterizado como bem de luxo, nos termos do Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021, tendo em vista que o imóvel e as adaptações solicitadas possuem caráter estritamente utilitário, provisório e funcional, sem qualquer elemento de ostentação, requinte ou opulência que extrapole a real necessidade da Administração, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

2.5. O prazo de vigência da contratação é de 05 (cinco) anos, contados a partir da assinatura do contrato e/ou instrumento equivalente, prorrogável por até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021 (fornecimento contínuo, prestação de trato sucessivo).

2.6. A duração do contrato observará, a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual.

2.7. O objeto é enquadrado como CONTÍNUO, tendo em vista que a necessidade de espaço físico para abrigar as unidades administrativas é permanente e ininterrupta durante todo o período estipulado para a execução das obras no Paço Municipal, sendo a vigência plurianual mais vantajosa por permitir a amortização dos investimentos iniciais realizados pelo locador em mobiliário e adequações físicas, conforme o Estudo Técnico Preliminar.

2.8. Considerando o caráter provisório e transitório da locação, vinculado exclusivamente à execução das obras de reforma e adequação do Paço Municipal, fica assegurado à Administração, no exercício da prerrogativa prevista no art. 104, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, o direito de promover a extinção unilateral e antecipada do contrato antes do termo final de 05 (cinco) anos, por razões de

71

interesse público devidamente justificadas pela autoridade máxima do órgão contratante (art. 137, caput e § 2º, c/c art. 138, inciso I, da Lei nº 14.133/2021), tão logo estejam concluídas as obras de reforma do Paço Municipal e viabilizado o retorno das unidades administrativas à sede própria, mediante notificação escrita ao locador com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias. Não haverá aplicação de multa compensatória em desfavor da Administração, ressalvado ao locador o direito de pleitear, nos termos do art. 137, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, indenização limitada ao saldo comprovadamente não amortizado dos investimentos em adaptações estruturais e mobiliário incorporados ao imóvel, calculado de forma proporcional e decrescente ao tempo de fruição já usufruído pela Administração, sem que caiba indenização por lucros cessantes ou pelo período remanescente de vigência contratual.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A Secretaria Municipal de Governo e Tecnologia (junto à Secretaria Municipal de Administração) justifica a necessidade da locação de imóvel não residencial em caráter provisório, tendo em vista a iminente execução de obras de reforma e adequação do atual Paço Municipal, as quais inviabilizam a permanência segura e salubre dos servidores e o atendimento ao público. A locação visa assegurar a continuidade da prestação dos serviços públicos, mantendo a plena funcionalidade da máquina pública durante o período das obras, conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar.

3.2. O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, pelo fato de a necessidade de locação ter surgido de forma superveniente, imprevista e com caráter de urgência, em decorrência da iminente desocupação do Paço Municipal, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

4.1. A solução consiste na locação, por 05 (cinco) anos, do imóvel situado na Avenida Vereador João Fernandes da Silva, nº 200, Vila Virgínia, Itaquaquecetuba/SP, de propriedade de I. Sanchez Corretora de Seguros & Assessoria Empresarial EIRELI-ME (CNPJ nº 19.126.489/0001-70), abrangendo, sem custo adicional ao erário, as adaptações estruturais de layout (inclusão de novas paredes e divisórias) e a disponibilização de mobiliário corporativo completo (mesas modulares, estações em "L", cadeiras, credenzas, armários, estantes e mesas de reunião), a serem incorporados ao imóvel pelo locador, conforme Termo de Concordância e orçamento constantes dos autos.

4.2. Por se tratar de relação locatícia, aplica-se subsidiariamente a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) no que se refere às obrigações de manutenção estrutural, conservação da fachada, telhado e instalações primárias, e responsabilidade por vícios anteriores à locação, todas a cargo do locador, cabendo à Administração a conservação de uso corrente do imóvel.

72
59

4.3. O ciclo de vida da solução está limitado ao período necessário à execução das obras de reforma do Paço Municipal, admitida prorrogação nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, observada a vantajosidade e a disponibilidade orçamentária a cada exercício.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Participação de empresas reunidas em consórcio

Não será permitida a participação de empresas reunidas em consórcio, qualquer que seja sua forma de constituição, tendo em vista que a locação de imóvel não residencial constitui obrigação de baixa complexidade técnica e operacional para a figura do locador, não demandando a reunião de capacidade técnica, financeira ou operacional de diferentes empresas, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

Sustentabilidade

- Dimensão Social (Acessibilidade): rampas, banheiros adaptados e dimensionamento adequado de portas e corredores, em conformidade com a NBR 9050/ABNT;

- Dimensão Ambiental e Econômica (Eficiência Energética): aproveitamento de iluminação natural e ventilação cruzada, lâmpadas de baixo consumo (LED) e instalações elétricas regularizadas;

- Dimensão Socioambiental (Mobilidade): centralização das unidades administrativas em local de fácil acesso, servido por transporte público;

- Dimensão Ambiental (Gestão de Resíduos): espaço físico adequado para separação e correto descarte de resíduos sólidos.

Indicação de marcas ou modelos

Não há indicação de marca ou modelo para o objeto a ser contratado.

Exigência de amostra, catálogo ou documento técnico

Não é necessária a apresentação de amostras, catálogos, manuais técnicos ou documento técnico, tendo em vista que as características físicas, condições de habitabilidade, laudo de avaliação de mercado e regularidade documental do imóvel já foram atestados pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e pelos órgãos técnicos competentes.

73

Subcontratação

Não será admitida a subcontratação do objeto contratual, dado o caráter intuitu personae da locação em relação ao imóvel selecionado e às adequações estruturais pactuadas com a proprietária, atestadas pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis.

Garantia da proposta

Não se aplica a exigência de garantia da proposta, tendo em vista que a presente contratação refere-se à locação de imóvel específico e previamente avaliado, não havendo disputa licitatória tradicional nem risco de recusa de assinatura do contrato por licitante vencedor.

Garantia da contratação

Não haverá exigência da garantia da contratação prevista nos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a obrigação principal do locador restringe-se à disponibilização e manutenção do imóvel, com pagamentos mensais postecipados, não havendo risco financeiro que justifique caução, seguro-garantia ou fiança bancária.

6. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

6.1. A locação terá vigência de 05 (cinco) anos, contados a partir da assinatura do contrato e da efetiva entrega das chaves à Administração.

6.2. Início da execução (disponibilização do imóvel): imediato, contado da assinatura do contrato, formalizado por meio de Termo de Recebimento Provisório (Termo de Entrega de Chaves).

6.3. Descrição dos métodos, rotinas e etapas: disponibilização do imóvel livre e desocupado, em condições de habitabilidade, segurança e higiene, com as adequações físicas vistoriadas pela Administração; fruição pacífica e ininterrupta pelas unidades administrativas durante a vigência; manutenção estrutural a cargo do locador (Lei nº 8.245/1991).

Cronograma de realização

Etapa	Descrição
1	Disponibilização do imóvel e entrega das chaves, imediatamente após a assinatura do contrato e publicação do extrato.
2	Execução contratual (fruição contínua do imóvel), com pagamento mensal e postecipado do aluguel.
3	Encerramento e devolução do imóvel ao locador mediante Termo de Recebimento Definitivo, observadas as condições de conservação

	estipuladas no laudo de vistoria inicial, seja ao término do prazo contratual, seja em razão de extinção antecipada motivada pela conclusão das obras de reforma do Paço Municipal, nos termos do item 2.8.

7. DA GARANTIA DOS BENS E DAS CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

7.1. Não haverá exigência de garantia do objeto nos moldes de fornecimento de bens e serviços. O objeto consiste estritamente na locação de imóvel não residencial, cuja relação jurídica atrai a aplicação da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato). A conservação das condições de habitabilidade, a responsabilidade por vícios anteriores à locação e a manutenção estrutural do imóvel são obrigações legais inerentes ao locador, não se aplicando os conceitos de garantia de fábrica, manutenção ou assistência técnica próprios da aquisição de bens ou equipamentos.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por fiscal e gestor formalmente designados pela Administração, nos termos dos arts. 117 e 118 da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto nº 11.246/2022, conforme relação constante do Anexo I deste Termo de Referência.

Obrigações do Contratante

- Efetuar os pagamentos mensais nas condições e prazos pactuados;
- Zelar pela conservação de uso do imóvel durante a ocupação;
- Comunicar formalmente ao locador eventuais vícios, defeitos ou necessidades de reparo estrutural;
- Devolver o imóvel ao final da locação nas condições recebidas, ressalvado o desgaste natural de uso.

Obrigações do Contratado (Locador)

- Entregar o imóvel livre e desocupado, em plenas condições de habitabilidade, segurança e higiene;
- Executar as adaptações de layout e disponibilizar o mobiliário corporativo pactuado, sem custo adicional;

75
Sg

- Manter a regularidade documental do imóvel (CLCB/AVCB, Alvará de Regularização) durante toda a vigência contratual;
- Responder por vícios ou defeitos estruturais anteriores à locação, nos termos da Lei nº 8.245/1991.

Do recebimento do objeto

O recebimento provisório ocorrerá na entrega das chaves, mediante vistoria conjunta e Termo de Recebimento Provisório. O recebimento definitivo, ao término da vigência ou em caso de rescisão, será formalizado por Termo de Recebimento Definitivo (Termo de Devolução de Chaves), com registro do estado de conservação do imóvel, nos termos do art. 140 da Lei nº 14.133/2021.

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

9.1. O pagamento será efetuado mensalmente, de forma postecipada, mediante comprovação da fruição do imóvel no período, atestada pelo fiscal do contrato, e apresentação de nota fiscal/fatura.

9.2. O valor mensal fixo é de R$ 17.568,33, podendo ser reajustado, após 12 (doze) meses de vigência, por índice a ser definido em contrato (IGP-M, IPCA ou outro pactuado), nos termos do art. 25, § 7º, da Lei nº 14.133/2021, mediante apostilamento.

9.3. Não haverá pagamento antecipado, tampouco adiantamento de valores relativos às adaptações estruturais e ao mobiliário, os quais estão incorporados ao valor locatício pactuado.

9.4. Havendo erro na apresentação da nota fiscal/fatura ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até a regularização, sem ônus à Contratante.

10. FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Da caracterização da inexigibilidade

10.1. A presente contratação é realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispensa a competição para contratação que mantenha por objeto a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

10.2. A compatibilidade do preço com o mercado está atestada pelo Laudo de Avaliação nº 024/2026, emitido pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e Averiguação de Critérios Técnicos, que utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653 – Partes 1 e 2).

76

Habilitação jurídica

- Contrato Social consolidado da empresa proprietária e documento de identidade de seu representante legal;
- Comprovação da propriedade do imóvel (Matrícula nº 2.367 do CRI de Itaquaquecetuba/SP).

Habilitação fiscal, social e trabalhista

- Prova de regularidade perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do locador;
- Prova de regularidade relativa ao FGTS e à Justiça do Trabalho (CNDT).

Qualificação econômico-financeira e técnica

Não serão exigidas qualificação econômico-financeira nem atestados de capacidade técnica, tendo em vista que a adequação do objeto já foi atestada pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis por meio do Laudo de Avaliação nº 024/2026, e que a natureza da obrigação (disponibilização de bem imóvel) não envolve execução de obras ou serviços contínuos com risco operacional que justifique tais exigências.

Documentação de regularidade do imóvel

Considerando que o Relatório de Vistoria que subsidiou o Laudo de Avaliação nº 024/2026 expressamente não abrangeu a verificação de Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se), Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB/CLCB) ou certidões de quitação tributária, a formalização do contrato fica condicionada à apresentação, pelo locador, do CLCB vigente (ou comprovante de protocolo de renovação/regularização) e de certidão de regularidade tributária do imóvel, a serem conferidos pela equipe de fiscalização antes da assinatura do instrumento contratual.

Vistoria técnica

Fica dispensada a vistoria técnica, uma vez que o imóvel já foi objeto de vistoria in loco e avaliação pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e Averiguação de Critérios Técnicos, em 11/06/2026, cujo relatório integra os autos do processo.

11. DA FORMALIZAÇÃO, AUTORIZAÇÃO E PUBLICIDADE DA CONTRATAÇÃO DIRETA

11.1. O processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação será instruído nos termos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, devendo a autoridade competente autorizar a contratação após a verificação dos requisitos legais e da regularidade dos elementos que o instruem.

11.2. O ato que autoriza a contratação direta, ou o extrato do contrato dele decorrente, será divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico

oficial (Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP), nos termos do art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021, como condição de eficácia do ato e para conhecimento e eventual impugnação por terceiros interessados.

12. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES

12.1. Aplicam-se ao contrato as sanções previstas nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021 (advertência, impedimento de licitar e contratar, declaração de inidoneidade e multa), sem prejuízo das disposições da Lei nº 8.245/1991, em caso de inexecução total ou parcial das obrigações pactuadas pelo locador.

12.2. Antes da aplicação de qualquer sanção será facultada defesa ao interessado, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da intimação, nos termos do art. 157 da Lei nº 14.133/2021.

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Integram este Termo de Referência, como anexos, o Estudo Técnico Preliminar, o Documento de Oficialização da Demanda, o Laudo de Avaliação nº 024/2026, o Relatório de Vistoria de 11/06/2026, a Matrícula nº 2.367 do CRI de Itaquaquecetuba/SP, o Termo de Concordância do locador e o orçamento de mobiliário.

13.2. O objeto não será parcelado, por se tratar de bem imóvel certo, determinado e indivisível, cuja divisão em itens ou lotes é técnica e faticamente impossível sem perda da finalidade da contratação.

13.3. As partes elegem o Foro da Comarca de Itaquaquecetuba para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do presente instrumento.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Secretaria Municipal de Governo e Tecnologia.

14.2. O valor total estimado é de R$ 1.054.099,80, sendo R$ 105.409,98 correspondente ao exercício de 2026, que será atendida pela seguinte dotação 18.01.00.3.3.90.39.00.04.122.7002.2316 despesa número 710.

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

18
Sq

15. RESPONSÁVEIS

15.1. O contrato deverá ser acompanhado e fiscalizado pelo fiscal e pelo gestor do contrato, ou pelos respectivos substitutos, observados os termos da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto nº 11.246/2022, conforme relação constante do Anexo I.

15.2. Por se tratarem de dados pessoais, nos termos da Lei nº 13.709/2018 (LGPD), a relação nominal de fiscais e gestor permanece disponível nos autos do processo administrativo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA/SP, 28 de julho de 2026, 465º da Fundação da Cidade e 72º de sua Emancipação Político-administrativa.

Jessica Araujo dos Santos Soares

JESSICA ARAUJO DOS SANTOS SOARES
Subsecretária Municipal
Subsecretaria de Articulação e Técnicas Legislativas

DE ACORDO

ROGERIO PEREIRA MAIA TARENTO
Secretário Municipal
Secretaria Municipal de Governo e Tecnologia