

Termo de Referência 7/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
7/2025	180283-ESP-DELEG.SECC.POLICIA DE JACAREI	GABRIELA MAYO ALVES GONCALVES	09/06/2025 13:57 (v 2.2)
Status	PUBLICADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	39/2025	058.00003549/2025-11

1. Definição do objeto

1.1. **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A DELEGACIA DE DEFESA DA MULHER DE JACAREÍ**, conforme condições, qualidades e exigências estabelecidas:

Item	CATSER	Descrição do Objeto	Unidade de medida	Quantidade
1	4316	Locação de imóvel	UND.	1

- 1.2. O objeto da contratação tem a natureza de serviço comum.
- 1.3. Será proposta a contratação direta, dada a singularidade do imóvel, apontada em Laudo de Avaliação, o que justifica a deliberação pela inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021.
- 1.4 O prazo da presente locação é de 60 meses, a começar em 01/07/2025, e a terminar em 30/06/2030.

2. Fundamentação da contratação

- 2.1. A contratação tem como objetivo a locação de imóvel para abrigar a Delegacia de Defesa da Mulher de Jacareí-SP, tendo em vista a inexistência de imóvel próprio do Estado para atender a finalidade.
- 2.2. A necessidade da referida contratação se deve ao termo final da vigência do contrato atual, que se expirará em 30/06/2025.
- 2.3. A contratação para locação do imóvel tem amparo legal no artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021.
- 2.4 O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, nos termos do Decreto estadual nº 67.689, de 3 de maio de 2023, conforme detalhamento a seguir:**

- I) ID PCA no PNCP: 46377800000127-0-000050/2025;
- II) Data de publicação no PNCP: 06/06/2024;
- III) Id do item no PCA: 122 e 123;

IV) Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO;

V) Identificador da Futura Contratação: 180283-39/2025

3. Descrição da solução

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

4. Requisitos da contratação

4.1. Para a contratação será necessário o Locador não possuir impedimentos legais para contratar com a Administração Pública, apresentar as Certidões negativas que lhe forem solicitadas, bem como documentação referente ao imóvel que atestem a regularidade.

4.3. No processo deverá haver cumprimento dos requisitos previsto no artigo 74, §5, da Lei nº 14.133/2021:

§ 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 locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Nesse sentido, para cumprimento do item I (avaliação prévia do bem) há laudo de avaliação emitido por corretor local credenciado, bem como, para cumprimentos dos itens II e III há informação de que não existe no município imóvel do Estado que possa abrigar a Unidade Policial (documento 0053015951).

5. Modelo de execução do objeto

5.1. O objeto da contratação será a locação do imóvel localizado na Rua Prof. Job Aíres Dias, 201 – Centro - Jacareí – SP – CEP. 12308-160, para assegurar a manutenção da instalação da sede da Delegacia de Defesa da Mulher.

5.2. O contrato será firmado mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021.

5.3. A vigência da locação do imóvel será de 60 (sessenta) meses, prorrogável mediante acordo entre as partes, sendo que começará em 01/08/2025 e a terminará em 02/07/2030.

5.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

5.5. O contrato será renovado pelo prazo de 60 (sessenta) meses.

5.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de até 60 (sessenta) dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer das partes, por escrito a dos Locadores.

5.7. O contrato continuará em vigor na hipótese de alienação do imóvel locado, na forma da Lei nº 8.245/91, registrado na matrícula correspondente do Cartório do Registro de Imóveis, na forma da lei, constituindo, essas providências e os respectivos ônus financeiros, obrigação do Locatário.

5.8. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a persistência das condições iniciais de habilitação 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, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo gestor do contrato.

6.4. O gestor verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, a formalização de termos aditivos, dentre outras providências, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.5. Caso ocorra o descumprimento das obrigações contratuais, o gestor atuará tempestivamente na solução do problema, para a adoção das providências cabíveis.

6.6. O gestor do contrato fará o acompanhamento e fiscalização do contrato, procedendo ao registro e as anotações pertinentes, a exemplo das ordens de serviço, do registro de ocorrências, das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação de eventuais necessidades de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.7. O gestor do contrato informará, se for o caso, à autoridade superior sobre eventuais ocorrências e providências que ultrapassem a sua competência.

6.8. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa.

6.9. Obrigações do Locatário:

a) O LOCATÁRIO não poderá sublocar o imóvel no todo ou em parte.

b) O LOCATÁRIO recebe o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, e obriga-se pela sua conservação, trazendo-o sempre as mesmas condições, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes, obrigando-se ainda, a restituí-lo, quando finda a locação, ou rescindida esta, limpo e conservado, com todas as instalações em perfeito funcionamento. Sendo necessário substituir qualquer aparelho ou peça de instalação, fica entendido que esta substituição se fará por outra da mesma qualidade, de forma que quando forem entregues as chaves, esteja o imóvel nas mesmas condições em que o mesmo foi recebido.

c) Poderá o LOCATÁRIO empreender a execução de qualquer obra que o entenda necessário para o bom desenvolvimento das atividades a que o imóvel se destina, mediante comunicado prévio ao LOCADOR.

d) A responsabilidade do LOCATÁRIO pelo aluguel e demais obrigações legais e contratuais só terminará com a devolução definitiva das chaves e quitação de todos os débitos de locação e os consectários legais e contratuais, inclusive reparos, se necessário.

e) É de responsabilidade do LOCATÁRIO a segurança do imóvel, garantindo o seu valor real.

f) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba.

g) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR.

h) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

i) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

6.11. Obrigações do Locador:

a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

b) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;

c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

e) Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

f) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, se solicitado;

g) Pagar as taxas e impostos respectivos ao imóvel que sejam de sua responsabilidade, em especial IPTU;

h) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

j) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7. Critérios de medição e pagamento

7.1. O pagamento será realizado em conta bancária indicada pelo LOCADOR, de sua titularidade, do Banco do Brasil.

7.1.1 Constitui condição para a realização dos pagamentos a inexistência de registros em nome do Contratado no Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais– CADIN ESTADUAL”, o qual deverá ser consultado por ocasião da realização de cada pagamento. O cumprimento desta condição poderá se dar pela comprovação, pelo Contratado, de que os registros estão suspensos, nos termos do artigo 8º da Lei estadual nº 12.799, de 2008.

7.2. O LOCADOR será responsável pelo recolhimento da obrigação tributária prevista na legislação aplicável.

7.3. O LOCADOR será responsável pelo pagamento de IPTU.

7.4. O LOCATÁRIO ficará responsável pelo pagamento de tarifas de água, esgoto, telefonia, e energia elétrica, procedendo ao cadastro destas despesas em seu nome.

7.5. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada em contrato.

7.6 No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao Contratado serão atualizados monetariamente na forma da legislação aplicável (artigo 2º, inciso III, do Decreto estadual nº 67.608, de 2023, bem como incidirão juros moratórios, a razão de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados pro rata tempore, em relação ao atraso verificado.

8. Critérios de seleção do fornecedor

8.1. A contratação se dará mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021. Desse modo, os critérios de seleção do imóvel foram as características de instalações e da localização, os quais já foram justificadas no Estudo Técnico Preliminar e no item 3 deste Termo de Referência.

8.2. Para fins de contratação, o proprietário do imóvel (pessoa física) deverá comprovar os seguintes requisitos de habilitação os quais serão juntados aos autos:

- a) Cópias de Cédula de identidade (RG), da inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e do Estado Civil;
- b) Apresentação de Carta Proposta na qual concorda com o valor do aluguel;
- c) Declaração de que não são funcionários públicos estaduais (artigo 243, I da Lei estadual nº 10.261/1968);
- d) Declaração de inexistência de impedimento legal para contratar com a Administração Pública;
- e) Declaração de que autoriza o Locatário a fazer no imóvel, por sua conta, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo funcionar;
- f) Declaração de conta bancária para depósito mensal no Banco do Brasil;
- g) Certidões Negativas que atestem a regularidade de débitos perante as Fazendas federal, estadual e municipal;
- h) Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa, relativa a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- i) Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
- j) Certidão Negativa que ateste a regularidade perante a Justiça do Trabalho (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas) CNDT;
- k) Certidão Negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante;
- l) Certidão do Registro de Imóveis (Matrícula do Imóvel);
- m) Certidão Negativa de Débitos do imóvel (Municipal);
- n) Consulta à base de dados do CADIN ESTADUAL e do site sanções administrativas (www.sancoes.sp.gov.br);
- o) Consultas ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);
- p) Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);
- q) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNCIAI, do Conselho Nacional de Justiça (http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);
- r) Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas – e-Sanções (<http://www.esancoes.sp.gov.br>);
- s) Cadastro Estadual de Empresas Punidas – CEEP (<http://www.servicos.controladoriageral.sp.gov.br/PesquisaCEEP.aspx>);
- t) Relação de apenados publicada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (<https://www.tce.sp.gov.br/apenados>).

9. Estimativas do Valor da Contratação

Valor (R\$): 378.000,00

9.1. R\$ 6.300,00 (seis mil e trezentos reais) mensais e R\$ 378.000,000 (trezentos e setenta e oito mil reais) no período contratual de 60 (sessenta) meses.

10. Adequação orçamentária

10.1. No exercício de 2025, a contratação será atendida pela seguinte dotação:

I) Gestão/Unidade: 180283;

II) Fonte de Recursos:

III) Programa de Trabalho:

IV) Elemento de Despesa: 33.90.36.91;

V) Plano Interno:

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

10.3. Quando a execução do contrato ultrapassar o presente exercício, a dotação relativa ao(s) exercício(s) financeiro(s) subsequente(s) será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

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](#).

MARCOS BATALHA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 09/06/2025 às 13:57:04.

GABRIELA MAYO ALVES GONCALVES

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 09/06/2025 às 13:55:03.