

Termo de Referência 6/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
6/2025	180317-ESP-DELEG.SECC.POLICIA DE SOROCABA	KARIM ANDRADE CARDOZO DE MACEDO	14/02/2025 08:23 (v 1.1)
Status			
PUBLICADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	70/2025	05800038806/2023-73

1. Definição do objeto

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O PRIMEIRO DP. SOROCABA

1.1. Locação de imóvel para abrigar o **PRIMEIRO DISTRITO POLICIAL DE SOROCABA**, conforme condições, qualidades e exigências estabelecidas:

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

1.2 Este Termo de Referência foi elaborado em conformidade com o Decreto Estadual nº 68.185, de 11 de dezembro de 2023.

1.3 O objeto desta contratação não se enquadra como serviços de luxo, observando o disposto no Decreto estadual nº 67.985, de 27 de setembro de 2023.

1.4 O prazo de vigência da contratação é de 05 (cinco) anos, contados da celebração contratual , prorrogável por até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei Federal nº 4.133, de 2021.

1.3. Será proposta a contratação direta, dada a singularidade do imóvel, apontada em Laudo de Avaliação do Instituto de Criminalística , o que justifica a deliberação pela inexigibilidade de licitação.

2. Fundamentação da contratação

2.1 O imóvel encontra-se no interior de terreno com área de 360,00 m2, tendo como área construída 438,68 m2. É formado por 03 (três) pavimentos, sendo térreo (nível da rua), intermediário (1º pavimento), superior (2º pavimento) e inferior (sobressolo). As áreas internas têm seus pisos revestidos com porcelanato e paredes com acabamento em pintura. Não foram identificadas patologias nos sistemas elétrico e hidráulico. Num cenário de vários imóveis existentes para locação no âmbito da circunscrição da unidade policial, utilizado grau comparativo e adequação às necessidades da atividade policial, a preferência deu-se pelas seguintes razões:

2.1.1 Conforme consignado pela Autoridade Policial do Primeiro Distrito Policial de Sorocaba o imóvel conta com sanitário público acessível, cela, sala de reconhecimento pessoal, ambientes que o prédio ocupado hoje não possui, assim como os demais pesquisados.

2.1.2 A localização é privilegiada, em avenida pavimentada de fácil acesso e servida pela rede de transporte público, além de dispor de infraestrutura de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefônica, acesso à Internet, bem como outras instalações comumente encontradas nos grandes centros urbanos.

2.1.3 A disposição das salas adequa-se perfeitamente às necessidades da unidade policial e atendimento ao público. Possui vagas internas destinadas à guarda adequada das viaturas policiais. Por sua estrutura apresenta maior segurança para os 10 (dez) servidores que ali atuam.

2.2 Não há prédio pertencente à Administração Estadual para manter as instalações da referida unidade policial, sendo imprescindível à contratação da locação para a manutenção do bom andamento dos trabalhos policiais ali desenvolvidos.

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 não está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, uma vez que esta Seccional de Polícia não o elaborou para o corrente exercícios, utilizando-se a faculdade conferida pelo Decreto estadual nº 67.689, de 3 de maio de 2023.

3. Descrição da solução

3.1. O imóvel objeto da futura locação está situado na localizado na Avenida São Francisco, numeral 254, bairro Jardim Santa Rosália, Sorocaba – SP, CEP 18095-450, Sorocaba/SP, Inscrição cadastral: 54.14.86.0283.01.000, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba.

3.2. O imóvel está concluído, em condições de ser ocupado pela Administração Pública.

3.3. O imóvel contém as seguintes características:

1. Erigido em estrutura de concreto armado, vedado por alvenaria de tijolos maciços e/ou blocos cerâmicos, apresentando, de maneira geral, bom estado de conservação.

2. O imóvel é formado por 04 (três) pavimentos, sendo térreo (nível da rua), intermediário (1º pavimento), superior (2º pavimento) e inferior (sobressolo).

3. As áreas internas têm seus pisos revestidos com porcelanato e paredes com acabamento em pintura. Não foram identificadas patologias nos sistemas elétrico e hidráulico.

4. O imóvel encontra-se no interior de terreno com área de 360,00 m2, tendo como área construída 438,68 m2.

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.

4.2. 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 comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

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

5. Modelo de execução do objeto

5.1. O objeto da contratação será a locação do imóvel localizado na Avenida São Francisco, numeral 254, bairro Jardim Santa Rosália, Sorocaba – SP, CEP 18095-450, Sorocaba/SP, para assegurar instalações adequadas à unidade policial .

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 O prazo de vigência da contratação é de 05 (cinco), contados da celebração do contrato , na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

5.4 Findo o prazo constante da cláusula primeira, o contrato, com todas as cláusulas, por expressa vontade das partes manifestada neste ato, prorrogar-se-á, por igual período, e, assim, sucessivamente, salvo se, até 90 (noventa) dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer das partes, por escrito a do locador, em forma de comunicação protocolada na unidade de despesa interessada ou no órgão autárquico competente, e, a do locatário, por ofício numerado, assinado pela autoridade competente, ressalvado o disposto na cláusula décima primeira.

5.5 Os impostos de qualquer natureza, taxas e as contribuições de melhoria, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do locador, obrigando-se o locatário a pagar as despesas ordinárias de condomínio, bem como os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento

5.6 Tudo quanto constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo em estado de servir ao uso a que se destina, tais como aquelas que interessam à estrutura integral do imóvel ou que se destinem a repor suas condições de habitabilidade, empenas, poços de aeração e iluminação, esquadrias externas, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, correrá por conta do locador

5.7 O locatário poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita do locador, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo funcionar

5.8 O locatário deverá trazer o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

5.9 O locador deverá ser notificado por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade da execução de obras de sua responsabilidade, de acordo com a cláusula sétima, e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tornado as providências necessárias, o locatário mandará executar os serviços, descontando do aluguel, e pela terça parte, até solução do débito, não só a despesa efetuada como também a multa de 20% (vinte por cento) sobre a mesma.

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 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

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

6.4 O Contratante poderá convocar o Contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Fiscalização

6.5 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelo(s) respectivo(s) substituto(s) (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

6.6 O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração (Decreto estadual nº 68.220, de 15 de dezembro de 2023, art. 17).

6.6.1 O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º e Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 17, II).

6.6.2 O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso (Lei nº 14.133, de 2021, artigo 117, § 2º).

6.6.3 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 17, II).

Fiscalização Administrativa

6.7 O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação do Contratado, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 18, II e III).

6.7.1 Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 18, IV).

Gestor do Contrato

6.8 O gestor do contrato exercerá a atividade de coordenação dos atos de fiscalização técnica, administrativa e setorial e dos atos preparatórios à instrução processual visando, entre outros, à prorrogação, à alteração, ao reequilíbrio, ao pagamento, à eventual aplicação de sanções e extinção do contrato (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, inciso I do art. 2º)

6.8.1 O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do Contratado, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 16, IX).

6.8.2 O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo Contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 18, VII).

6.8.3 O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 16, VIII).

6.8.4 O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração (Decreto estadual nº 68.220, de 2023, art. 16, VII e parágrafo único).

6.8.5 O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

7. Critérios de medição e pagamento

7.1 Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora do locatário, sendo-lhe facultado pagar os aluguéis vencidos durante o 3.º (terceiro) mês.

7.2 O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10.º dia subsequente ao vencimento, por intermédio do Banco do Brasil S.A., ou, ainda, de seus agentes ou correspondentes, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou documento equivalente, cuja emissão se dará à vista de apresentação do atestado de ocupação do imóvel.

7.2.1 O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ressalvado o disposto na cláusula quarta ficará sujeito a incidência de atualização monetária, nos termos do artigo 2º, inciso III, do Decreto Estadual nº 67.608/2023.

7.2.2 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.

7.2.4 Constitui condição para a realização do pagamento a inexistência de registros em nome da LOCADORA no "Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais do Estado de São Paulo – CADIN ESTADUAL", o qual deverá ser consultado por ocasião da realização do pagamento.

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 suas características estruturais e localização.

8.2. Para fins de contratação serão exigidos:

- a) Carta proposta de locação;
- b) Planta baixa do imóvel;
- c) IPTU;
- d) Matrícula do Imóvel;
- e) Certidão Negativa de Tributos Imobiliários;
- f) RG. e CPF dos proprietários;
- g) Declaração pertinente à Lei Estadual nº 10.261/1968 e de ausência de fato impeditivo para a contratação ;
- d) Certidão Negativa de débitos Trabalhistas, Municipal, Estadual e Federal;

9. Estimativas do Valor da Contratação

Valor (R\$): 474.000,00

9.1. R\$ 14.800,00 (catorze mil e oitocentos reais) mensais.

9.2. R\$ 888.000,00 (oitocentos e oitenta e oito mil reais) no período contratual de 5 (cinco) anos.

10. Adequação orçamentária

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

10.2 No presente exercício, a contratação será atendida pela seguinte dotação:

I) *Gestão/Unidade:* 180317;

II) *Fonte de Recursos:* 150010001;

III) *Programa de Trabalho:* 06122180141800000;

IV) *Elemento de Despesa:* 339036;

V) *Plano Interno:* 004.039.0669.

10.3 Quando a execução do contrato ultrapassar o presente exercício, a dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes 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](#).

FABRICIO LOPES BALLARINI

DELEGADO DE POLÍCIA ASSISTENTE



Assinou eletronicamente em 14/02/2025 às 08:18:46.

JOSE HUMBERTO URBAN FILHO

DELEGADO SECCIONAL DE POLÍCIA



Assinou eletronicamente em 14/02/2025 às 08:22:09.

