

Termo de Referência 15/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
15/2025	180367-ESP-DEPTO POL.JUD.SP INTER-DEINTER9-PIRACICAB	VANILDE BLUMER BUENO	27/05/2025 14:55 (v 1.0)
Status	CONCLUIDO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		SEI 058.00066929/2025-66

1. Definição do objeto

1 CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 O presente termo de Referencia tem por objeto a solicitação de Locação de imóvel destinado abrigar a Sede da Divisão Especializada de Investigações Criminais (DEIC), subordinada ao DEINTER 9 Piracicaba, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência, de acordo com as subdivisões na forma de itens que compõem este instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de Imóvel – DEIC/D9	4316	Mês	60	19.480,57	1.168.834,20

- 1.2. O objeto desta contratação são de natureza de locação imobiliária, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.
- 1.3. Será proposta a contratação direta, dada a singularidade do imóvel, apontada em Laudo de Avaliação da PGE, o que justifica a deliberação pela inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 1.4 O prazo de vigência da contratação é de 5 anos contados de 19 de novembro de 2025, podendo prorrogar-se por igual período e assim sucessivamente.

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

2. Fundamentação da contratação

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. 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: 46377800000127-0-000116/2025;

II) Data de publicação no PNCP: 18/06/2024;

III) Id do item no PCA: 176

IV) Classe/Grupo: **721 - Serviços imobiliários relativos a locação ou arrendamento**

V) Identificador da Futura Contratação: 180367-02/2025

2.2 A necessidade da referida contratação se deve ao termo final da vigência do contrato nº 02/2020, cuja vigência se encerra em 18/11/2025 vindouro, haja vista a impossibilidade de nova prorrogação do contrato de locação regido pela Lei Federal nº 8.666/93. Uma vez que as Orientações Consolidadas Sub-Cons PGE/SP de 20 de setembro de 2024, que versa sobre a aplicação da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, no que tange aos contratos de locação de imóveis que o encerramento da vigência do contrato ocorra em 2025, recomenda-se que a Administração celebre nova contratação pelo regime da NLLC, isso resultante da interpretação da disciplina do Decreto 67.885/2023.

2.3 A contratação para locação do imóvel tem amparo legal no artigo 74, inciso V, 85, da Lei nº 14.133 /2021.

3. Descrição da solução

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

3.1. O imóvel está localizado à Rua Dom Pedro, I nº 2231, em um terreno medindo 372,60m² de área territorial e 634,44 m² de área predial, com frente para a rua Dom Pedro I e entrada de veículos voltada para a Travessa José Pereira Cardoso.

3.2. O imóvel contém as seguintes características: -

3.3. O referido imóvel encontra-se e, um local dotado de todos os melhoramentos públicos urbanos usuais.

3.4. Imóvel com 03 pavimentos, construído em alvenaria de tijolos, coberto com telhas sobre estrutura, forro de laje, fachada em pintura, garagem coberta e descoberta para guarda de viaturas, internamente o imóvel possui: 01 cozinha; 20 salas; 03 halls de circulação; escadas e 06 banheiros. Possui ainda um anexo com sala, banheiro e cozinha.

4. Requisitos da contratação

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Para a contratação será necessário que o Locador não possua impedimento legal para contratar com a Administração Pública e que apresente os documentos de habilitação, bem como documentação referente ao imóvel que atestem a sua regularidade.

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

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: (...) V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. (...) § 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

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de Execução

5.1. O objeto da contratação será a locação de um imóvel localizado na Rua Dom Pedro, nº 2231, Bairro Nova América, no município de Piracicaba/SP, para assegurar a manutenção da instalação da Sede da Divisão Especializada de Investigações Criminais (DEIC), subordinada ao DEINTER 9 Piracicaba.

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 05 (cinco) anos, para evitar prorrogações desnecessárias como autoriza o artigo 2º do Decreto Estadual nº 41.043/1996.

6. Modelo de gestão do contrato

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 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.

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar o Locatário para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

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

6.6. 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.

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

6.8. 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.

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

6.10. 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.

6.11. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

6.12. 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 no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

6.13. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial 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 nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

6.14. 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 nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

6.15. 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 nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

6.16. 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.

6.17 Obrigações do Locatário:

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

b) O Locatário deverá receber o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, obrigando-se pela sua conservação, trazendo-o sempre nas mesmas condições em que foi locado, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si ou terceiros, 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.

É de responsabilidade do Locatário:

- 1) A segurança do imóvel, garantindo o seu valor real;
- 2) Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba;
- 3) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Locador;
- 4) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 5) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;

6.18. 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 o recibo discriminado das importâncias pagas, caso 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. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

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

Liquidação

7.6. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do [art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022](#).

7.7. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o [inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

7.8. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- 7.8.1. o prazo de validade;
- 7.8.2. a data da emissão;
- 7.8.3. os dados do contrato e do órgão contratante;
- 7.8.4. o período respectivo de execução do contrato;
- 7.8.5. o valor a pagar; e
- 7.8.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.9. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

7.10. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133/2021](#).

7.11. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, que implique proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

7.12. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.13. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.14. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.15. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Prazo de pagamento

7.16. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até dez dias úteis, contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022](#).

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

Forma de pagamento

7.18. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito no Banco do Brasil S.A., agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.19. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.20. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.20.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.21. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da [Lei Complementar nº 123, de 2006](#), não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

8. Critérios de seleção do fornecedor

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

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, os proprietários do imóvel deverão comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

- a) Cédula de identidade (RG), a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e Certidão de Nascimento/ ou Casamento;
- b) Certidões Negativas que atestem a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal;
- c) Certidão Negativa que ateste a regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- d) Certidão Negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante;
- e) Certidão do Registro de Imóveis;
- f) Certidão Negativa de Débitos do imóvel.

9. Estimativas do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.168.834,20

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1 O valor mensal do aluguel é de R\$ 19.480,57 (dezenove mil, quatrocentos e oitenta reais e cinquenta centavos).

9.2 . Valor total do contrato é de R\$ 1.168.834,20 (Um milhão, cento e sessenta e oito mil, oitocentos e trinta e quatro reais e vinte centavos), no período de 60(meses).

10. Adequação orçamentária

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação: PTRES 180201, Natureza de Despesa 33.90.36.91- Aluguel- Pessoa Física.

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](#).

Despacho: À Autoridade Competente para análise

VANILDE BLUMER BUENO

Agente de contratação

Despacho: Aprovo o presente Termo de Referência.

KLEBER ANTONIO TORQUATO ALTALE

Autoridade competente