

DELEGACIA SEC DE POLICIA DE ITAPEVA

Termo de Referência 19/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
19/2025	927294-DELEGACIA SEC DE POLICIA DE ITAPEVA	ROGERIO ASSIS DOS SANTOS	17/01/2026 20:01 (v 0.7)
Status			
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	8/2026	058.00105348/2025-57

1. Definição do objeto

1 CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação de imóvel para abrigar a sede da DDM de CAPÃO BONITO – Delegacia de Polícia de Defesa da Mulher –, vinculada a esta Delegacia Seccional de Polícia de Itapeva, 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.

ESPECIFICAÇÃO	CATSERV	SIAFÍSICO	QUANTIDADE DE MESES	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL	4316	28851	36	R\$ 3.300,00	R\$ 118.800,00

1.1.1. Em caso de eventual divergência entre a descrição do item do catálogo do sistema Compras.gov.br e as disposições deste Termo de Referência, prevalecem as disposições deste Termo de Referência.

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

1.1.3. 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.

1.2. O prazo de vigência da contratação é de **36 (trinta e seis) meses**, a saber de **1/3/2026 a 28/2/2029**, na forma do artigo 105 da Lei 14.133/2021, Decreto 41.043 de 25/07/1996, art. 2º.

1.3. O instrumento de celebração da contratação (definido pela documentação que compõe a presente contratação) estabelece a disciplina que será aplicada em relação à vigência da contratação.

Subcontratação

1.4. O Contratado não poderá subcontratar, ceder ou transferir, total ou parcialmente, o objeto contratual.

2. Fundamentação da contratação

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, elaborado nos termos do Decreto estadual nº 68.017, de 11 de outubro de 2023, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. 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: [46377800000127-0-000047/2026];

II) Data de publicação no PNCP: [5/6/2025];

III) Id do item no PCA: [62];

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

V) Identificador da Futura Contratação: [927294-9/2026].

2.3. A necessidade da referida contratação se deve ao termo final da vigência (28 de fevereiro de 2026) do termo de prorrogação do contrato n. 18/2013

2.4. A contratação para locação do imóvel tem amparo legal no artigo 74, inciso V, §5, 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. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência. 3.1. O imóvel de locação pretendido está situado na Rua Shizue Titae Yao, nº 214, centro, município de Capão Bonito/SP;

3.2. O imóvel está concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos pela Administração Pública.

3.3. 3.3. O imóvel contém as seguintes características:

a) Possui área total aproximadamente de 475 m²;

b) Possui vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamento, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede de água, energia, telefonia, esgoto e coleta de lixo.

c) A edificação está construída da seguinte forma:

uma (1) sala de entrada, quatro (4) cartórios, copa e cozinha, sanitário, área externa e garagem coberta para 2 veículos, distribuídos em 277,92 m² de área construída em um terreno de 475 m².

3.4. Considerando a descrição do imóvel, entende-se que a locação do imóvel seja a solução adequada à demanda, uma vez que atende às funções essenciais do órgão, bem como, suas instalações.

4. Requisitos da contratação

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade

4.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

4.1.1. O imóvel deverá ser acessível a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

Garantia da contratação

4.2. Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

Vistoria

4.3. Não há necessidade de realização de avaliação prévia do local endo em vista que a Delegacia já ocupa o imóvel.

5. Modelo de execução do objeto

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

5.1. O objeto da contratação é a locação do imóvel localizado à Rua Shizue Titae Yao, n. 214, centro, município de Capão Bonito\SP:

5.1.1. Início da execução do objeto: Conforme estipulado em contrato.

5.2. O contrato será firmado nos termos do Artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

5.3. A vigência da locação será de 36 [trinta e seis] meses.

5.4. Procedimentos de transição e finalização do Contrato:

5.4.1. Os procedimentos de transição e finalização do contrato serão simultâneos entre o novo contrato e o contrato com vigência até 28/2/2026.

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

6.3. O órgão ou entidade poderá convocar os locadores para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Fiscalização

6.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Administrativa

6.5. 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).

6.6. 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

6.7. 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 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).

6.8. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

6.9. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação dos locadores, 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).

6.10. 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).

CONDIÇÕES DO CONTRATO:

IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA

6.11. 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 dos LOCADORES, obrigando-se o LOCATÁRIO a pagar os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento.

SEGURANÇA DO PRÉDIO

6.12. 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 dos LOCADORES.

OBRAS

6.13. O LOCATÁRIO poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita dos LOCADORES, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo funcionar.

CONSERVAÇÃO

6.14. 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.

REPAROS NECESSÁRIOS

6.15. OS LOCADORES deverão ser notificados por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade da execução de obras de sua responsabilidade, e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tomado 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.

RESCISÃO PELO LOCATÁRIO

6.16. O contrato será rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, se o Estado não mais necessitar do imóvel para abrigar o órgão que o ocupa ou para a instalação de qualquer outro serviço público.

SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

6.17. OS LOCADORES deverão renunciar, durante a vigência do contrato ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no artigo 571, do Código Civil. Igualmente, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir ao LOCATÁRIO durante o prazo do contrato e de suas prorrogações o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura, expressamente, a obrigação de serem integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições do contrato.

7. Critérios de medição e pagamento

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será mediante depósito em conta corrente, na agência do Banco do Brasil indicada pelo LOCADORES ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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, pelos Locadores, de que os registros estão suspensos, nos termos do artigo 8º da Lei estadual nº 12.799, de 2008.

7.1.2 No caso de atraso pelo Locatário, os valores devidos aos Locadores 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.

7.2. OS LOCADORES serão responsáveis pelo pagamento de IPTU relativo ao imóvel objeto do presente.

7.3. O LOCATÁRIO ficará responsável pelo pagamento de tarifas de água, esgoto, telefonia, internet e energia elétrica referentes ao imóvel locado.

7.4. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelos LOCADORES, que porventura não tenha sido acordada em contrato.

7.5. O valor da locação será reajustado a cada 12 meses de locação com base na correspondente variação do índice de Preço ao Consumidor da Fundação de Pesquisa Econômica – IPC (FIPE), ou se for extinto, um outro índice que o substitua, a critério da Administração.

Do recebimento

7.6. Não se aplica.

Liquidação

7.7. Correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, ao mês subsequente, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

7.8. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas. b) identificar possível razão que impeça a contratação, 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).

7.9. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade dos locadores, 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.

7.10. 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.

7.11. 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.

7.12. 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

7.13. 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.

7.14. No caso de atraso pelo Locatário, os valores devidos aos locadores serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPC-FIPE de correção monetária.

Forma de pagamento

7.15. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelos locadores, do Banco do Brasil.

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

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

7.29.1. 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.

7.30. O locador 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

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

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 03 deste Termo de Referência.

Exigências de habilitação

8.3. Para fins de contratação, o LOCADOR deverá comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação jurídica

8.4. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

8.5. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

8.6. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

8.7. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

8.8. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

8.9. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

8.10. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

8.11. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

8.12. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

8.13. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

8.14. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

8.15. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

8.16 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

8.17. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

8.18. Prova de regularidade com a Fazenda [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

8.19. Caso o LOCADOR seja considerado isento dos tributos Estadual relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

8.20. O LOCADOR enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

Documentos Complementares:

8.22. Certidão do registro de imóveis;

8.23. Certidão negativa de ônus;

8.24. Certidão negativa de débitos do imóvel.

9. Estimativas do Valor da Contratação

Valor (R\$): 118.800,00

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 118.800,00 (cento e dezoito mil e oitocentos reais).

10. Adequação orçamentária

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:

l) Gestão/Unidade: [00001];

II) Fonte de Recursos: [150010001];

III) Programa de Trabalho: [180201];

IV) Elemento de Despesa: 339036-91;

V) Plano Interno: Plano plurianual.

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](#).

Despacho: Conforme determinação superior, procedo a elaboração do presente documento, em conjunto com demais membros da comissão, p\ fins de locação de imóvel p| abrigar a D.D.M. de Capão Bonito.

TATIANA RIBAS GEMIGNANI VANCINI

Equipe de apoio

Despacho: Conforme determinação superior, procedo a elaboração do presente documento, em conjunto com demais membros da comissão, p\ fins de locação de imóvel p| abrigar a D.D.M. de Capão Bonito.

ROGERIO ASSIS DOS SANTOS

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 17/01/2026 às 19:57:05.

Despacho: Submeto o presente à autoridade competente.

JOSE CARLOS BERTOLUCCI

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 17/01/2026 às 20:01:53.

Despacho: Autorizo a despesa visando a locação do imóvel p/ abrigar a D.D.M. de Capão Bonito, com início da vigência contratual previsto para 1º/3 /2026.

AULO RAFAEL DE LUNA PEDROSA FERNANDES

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 17/01/2026 às 17:22:22.