

Termo de Referência

1. OBJETO:

Locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria de Empreendedorismo da Micro empresa e da empresa de pequeno porte. (SEMEPP)

2. QUANTIDADE

01 Serviço

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Locação de imóvel urbano destinado a abrigar a sede da Secretaria de Empreendedorismo da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte – SEMEPP, com as seguintes características mínimas:

- Área mínima de 500 m² e no máximo de 800 m²
- Possuir no mínimo de 05 (cinco) salas, sendo elas 01 sala para gabinete, 1 sala para treinamento/auditório 1 salas de coordenação, 01 sala administração e 1 espaço para recepção.
- Salão aberto/ atendimento ao público com tamanho suficiente para 15 mesas (quinze) medindo aproximadamente 120 m².
- Espaço para instalação de refeitório;
- No mínimo 2 (dois) banheiros, sendo 1 (um) PCD em andar térreo;
- Possibilidade de adequação para auditório.
- Possibilidade para adequação de sala.
- piso laminado, piso frio ou vinílico em bom estado.
- Pintura do local em bom estado.
- Estacionamento com no mínimo 10 vagas.
- O imóvel deve estar em localização de fácil acesso para as pessoas que se deslocarem com veículos próprios e principalmente com transporte público. Que imóvel esteja localizado na região central/Oeste, que contemple o acesso fácil da população, transporte público.

- O imóvel deve ter instalações telefônicas, lógicas e elétricas compatíveis com a ocupação, bem como, ponto de água e esgoto;
- Ter acessibilidade para pessoas com deficiências e mobilidade reduzida.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

A necessidade desta contratação fundamenta-se na solicitação de devolução do espaço atualmente utilizado pela SEMEPP, formalizada por outro órgão municipal. Diante dessa prerrogativa, a relocação de nossa sede é indispensável para garantir a continuidade ininterrupta dos serviços essenciais que prestamos à população de Sorocaba.

Entre as atividades críticas que dependem dessa nova localização estão o atendimento do Banco do Povo, a regularização de ambulantes e todas as demais operações administrativas que suportam o funcionamento da secretaria. Sem um novo espaço adequado, essas atividades seriam severamente impactadas, prejudicando diretamente o acesso dos cidadãos aos serviços públicos.

A escolha criteriosa do imóvel, com todas as características detalhadas, visa primordialmente atender a população de Sorocaba com máxima eficiência e total inclusão, ao mesmo tempo em que assegura uma infraestrutura robusta para todas as atividades da instituição.

A localização estratégica na região central/Oeste da cidade é vital, pois garante a maior visibilidade e um acesso facilitado para todos os cidadãos. Isso otimiza o alcance dos serviços, diminuindo o tempo e a dificuldade de deslocamento para quem busca atendimento.

A configuração interna, com a quantidade e tamanho das salas — como gabinete, espaços para treinamento/auditório, coordenação/administração, uma recepção convidativa e um amplo salão para atendimento ao público com capacidade para 15 mesas — é essencial para gerenciar o volume diário de atendimentos e oferecer um ambiente de trabalho organizado e funcional para nossas equipes. A inclusão de um refeitório, por sua vez, reflete a preocupação com o bem-estar dos nossos colaboradores.

A acessibilidade plena é um pilar fundamental, evidenciada pela exigência de no mínimo dois banheiros, um deles totalmente acessível para pessoas com deficiência no térreo. Juntamente com o bom estado de conservação do piso e da pintura, isso garante um ambiente

seguro, acolhedor e em conformidade com as normas de inclusão, assegurando que todos os cidadãos sejam atendidos sem barreiras.

Por fim, as instalações telefônicas, lógicas e elétricas adequadas, bem como a infraestrutura para cabeamento de dados e voz (Cat. 5e e cci), são indispensáveis para a operação dos nossos sistemas tecnológicos e de comunicação, assegurando a eficiência dos serviços prestados. Complementando, o estacionamento com no mínimo 10 vagas é um diferencial que facilita o acesso tanto para colaboradores quanto para visitantes, promovendo ainda mais a comodidade.

5. JUSTIFICATIVA

A locação de imóvel na região central/Oeste de Sorocaba é essencial para garantir a continuidade dos serviços da SEMEPP, evitando interrupções no atendimento ao público. A necessidade decorre da formalização de ofício por outra Secretaria que solicita a devolução do espaço atualmente ocupado, exigindo rápida realocação da sede. A centralidade/ Oeste da localização facilita o acesso da população aos programas de Regularização de Ambulantes e ao Banco do Povo Paulista, serviços de grande demanda social.

O imóvel deve atender a requisitos técnicos específicos, como instalações elétricas e de rede interligadas (conforme anexo I), assegurando infraestrutura tecnológica adequada. A exigência de piso laminado, piso frio ou vinílico garante condições de uso e manutenção condizentes com as atividades administrativas e de atendimento. A disponibilização de, no mínimo, os requisitos elencados no item 3 deste termo de referência.

O prazo de 36 meses de contrato, com possibilidade de prorrogação, proporciona segurança e planejamento orçamentário para a SEMEPP e gestão responsável dos recursos. A estimativa do valor de R\$ 14.500,00 (catorze mil e quinhentos reais) mensais foi apurada por pesquisa de mercado e visitas técnicas, refletindo preço compatível com imóveis de padrão e localização similares.

A inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, justifica-se pela singularidade e inviabilidade de competição para imóveis com tais especificações.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Descrição da solução como um todo, considerado o ciclo de vida do objeto e especificação do produto

A solução consiste na contratação, por meio de inexigibilidade de licitação, da locação de imóvel urbano com as características mínimas descritas no item 3, estruturada para atender às necessidades funcionais e tecnológicas da SEMEPP durante todo o ciclo de vida do contrato. uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contrato é o baixo custo, quando comparado com a compra ou reforma de um imóvel. Conforme evidencia-se no caso em tela, a escolha do imóvel baseia-se por esse ser o que mais atende as necessidades mencionadas e o interesse da Administração.

Fase de Preparação e Entrega:

- Realização de vistoria técnica pelo Setor de Tecnologia, definindo pontos de elétrica, telefonia e rede (conforme anexo I) interligados ao PABX e rack de internet.
- Execução de adaptações iniciais (se houver necessidade).
- Entrega das chaves com garantia de acessibilidade, banheiros PCD.

Fase de Operação e Uso:

- Utilização do espaço para atendimento ao público (Banco do Povo, Regularização de Ambulantes) e sede administrativa da SEMEPP.
- Flexibilidade para expansão de salas, permitindo remanejamento interno e criação de nova sala conforme demanda institucional.

Fase de Monitoramento e Fiscalização:

- Sistema de comunicação formal entre fiscalizador e contratada para correção imediata de irregularidades.

Fase de Encerramento e Devolução:

- Vistoria final para validação do estado de conservação do imóvel e cumprimento das obrigações contratuais.
- Cronograma de devolução das chaves e ajustes finais, assegurando a continuidade dos serviços em eventual mudança de local.

Especificações Técnicas (SIAM):

Cód. SIAM: 000.00000.9050-01

Descrição: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Lote: 1 / Item: 01 / Quantidade: 36 meses

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO;

A contratação deverá obedecer às diretrizes:

Para a efetivação da locação do imóvel destinado à sede da Secretaria de Empreendedorismo da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte (SEMEPP), e em conformidade com as características mínimas especificadas no Objeto, o processo de contratação deverá observar os seguintes requisitos:

Conformidade com a Especificação do Imóvel: O imóvel ofertado deve atender integralmente a todas as características mínimas detalhadas no item "Especificação do Objeto", incluindo a área mínima e máxima, a disposição e metragem das salas (gabinete, treinamento/auditório, coordenação, administração, recepção), o salão de atendimento ao público com 120 m² para 15 mesas, o espaço para refeitório, o número e tipo de banheiros (incluindo PCD no térreo), as condições de piso e pintura, e a existência de estacionamento com no mínimo 10 vagas.

Adequação Estrutural e de Uso: O imóvel deve possuir a possibilidade comprovada de adequação para instalação de um auditório, bem como flexibilidade para futuras readaptações de salas, conforme necessidades funcionais da SEMEPP.

Infraestrutura Essencial: O local deve demonstrar ter instalações telefônicas, lógicas e elétricas compatíveis com a ocupação administrativa e de atendimento ao público, além de pontos de água e esgoto em pleno funcionamento.

Acessibilidade Plena: É mandatório que o imóvel ofereça total acessibilidade para pessoas com deficiências e mobilidade reduzida em todas as suas áreas de uso público e restrito, garantindo a inclusão e o atendimento universal.

Localização Estratégica e Acessibilidade de Transporte: A localização do imóvel, na região Central ou Oeste de Sorocaba, deve ser de fácil acesso tanto para aqueles que se deslocam com veículos próprios quanto, principalmente, para os usuários de transporte público. A oferta de farta linha de ônibus nas proximidades é um critério eliminatório, visando a comodidade e o alcance para toda a população.

Condições de Ocupação: O imóvel deve estar em condições imediatas de ocupação, com as instalações básicas em pleno funcionamento, minimizando a necessidade de reformas estruturais.

Esses requisitos visam assegurar que a contratação resulte na obtenção de um imóvel que não apenas corresponda à descrição do objeto, mas que também seja plenamente funcional, acessível e estratégico para a continuidade e aprimoramento dos serviços prestados pela SEMEPP à comunidade sorocabana.

8. DESPESA

8.1 Custo Estimado

Diante do levantamento de mercado que fizemos, os custos previstos para 36 meses de locação são de R\$ 522.00,00(quinhetos e vinte e dois mil reais) sendo valor mensal de R\$ 14.500,00 (catorze mil e quinhentos reais) Sendo pagos pela SEMEPP.

Os valores levantados nessa estimativa, baseando-se nos valores de mercado dos imóveis desse porte na região central, conforme a planilha de estudo de mercado anexada neste CPL.



8.2 Adequação Orçamentária A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Econômica: 3.3.90.39.10

Funcional: 23 122 6002

Ação: 2019

Dotação: 1306

8.3 Critérios de Medição e de Pagamento

Visita mensal ao imóvel e acompanhamento de suas estruturas, e repasse do aluguel como -
previsto nas cláusulas contratuais.

9. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo de execução do contrato será de 36 (trinta e seis) meses.

10. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

O critério de julgamento adotado será o de Menor Preço Global.

11. UNIDADE DE FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do contrato ficará a cargo da Secretaria de Empreendedorismo da Microempresa
e da Empresa de Pequeno Porte – SEMEPP.

12. MODELO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

Locação por 36 meses, a partir da assinatura do contrato. Podendo ser prorrogado a critério :
das partes.



Secretaria de
Empreendedorismo, da Microempresa
e da Empresa de Pequeno Porte

13. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO :

A Execução, gestão e acompanhamento do contrato será feita pelo fiscalizador devidamente indicado neste termo de referência.

14. GARANTIA

Não se aplica ao objeto

15. CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO FÍSICO/ FINANCEIRO

Valor do contrato será pago em 36 parcelas, nos valores mencionados acima.

Agente Fiscalizador: Marcos Lensk – Coordenador administrativo SEMEPP – Marcos Lensk

Sorocaba, 17 de setembro de 2025

Elaborado:

Francielly Araujo Pereira Leme
Assessora de Gabinete

Ciente e de acordo:

Fernando Marques
Secretário da SEMEPP