Termo de Referência 65/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
65/2024	102304-ESP-UNESP-FACUL.CIENCIAS LETRAS-C. ARARAQUARA	FELIPE SIQUEIRA GUERMANDI	04/09/2024 13:48 (v 2.1)

Status

ASSINADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	15/2024	539/2024

1. Condições gerais da contratação

Locação de imóvel urbano destinado a abrigar à nova instalação da Seção Técnica de Saúde (STS), nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento, 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 TOTAL	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de um imóvel, destinado à nova instalação da Seção Técnica de Saúde (STS)	4316	Meses	24	R$ 10.000,00	R$ 240.000,00
2	IPTU do imóvel - Exercício 2024 - R$ 5.684,99	16195	Parcela	3	R$ 473,75	R$ 1.421,25
3	Estimativa IPTU do imóvel - Exercício 2025 (2024+4%) - R$ 5.912,39	16195	Parcela	12	R$ 492,70	R$ 5.912,39
4	Estimativa IPTU do imóvel - Exercício 2026 (2025+4%) - R$ 6.148,89	16195	Parcela	9	R$ 512,41	R$ 4.611,66

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 24 (vinte e quatro) meses, contados do(a) início da vigência do contrato, prorrogável por até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n° 14.133, de 2021.

1.3. A natureza da contratação é um Contrato de cessão de uso, sendo aplicáveis a seguinte legislação:

1.3.1. Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que regula a locação de imóveis urbanos, estabelecendo os direitos e deveres das partes envolvidas.
1.3.2. Lei 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações): Aplicável ao processo de contratação pública, inclusive para a locação de imóveis, definindo as modalidades de licitação e as normas para a contratação.

1.4. O contrato ou outro instrumento hábil que o substitua (caso assim definido pela documentação que compõe a presente contratação) oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

Subcontratação

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

2. Fundamentação e descrição da necessidade

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 não está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, pois o órgão requisitante dispensa essa obrigatoriedade para o ano base.

3. Descrição da solução como um todo

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

Sustentabilidade

4.1. Os critérios de sustentabilidade para a locação de um imóvel envolvem a consideração de

aspectos ambientais, sociais e econômicos, visando reduzir o impacto ambiental, promover a saúde e o bem-estar dos ocupantes e otimizar a eficiência econômica.

Garantia da contratação

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

5. Modelo de execução do objeto

5.1. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;

5.2. No Laudo de Vistoria constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;

5.3. O locatário fica autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

5.4. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis construídas, poderão ser retiradas pelo locatário, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

5.5. Periodicidade dos Pagamentos: Pagamentos mensais com base no valor de aluguel estipulado no contrato

5.6. Monitoramento: A gestão do contrato deve assegurar que os pagamentos sejam realizados pontualmente e que os serviços correlatos sejam executados conforme as condições acordadas.

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 da Lei n. 8.245 de 1991 (Lei do Inquilinato). O objetivo é garantir o cumprimento das obrigações contratuais, mitigar riscos e assegurar a adequada utilização do imóvel locado, com cada parte respondendo pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. 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.

6.3. Serão realizadas vistorias periódicas no imóvel, conforme cronograma previamente estabelecido, para verificar as condições de uso e conservação, conforme estipulado no Art. 23 da Lei n. 8.245/91.

6.4. O Contratante poderá convocar representante do 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).

6.6. O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação do Contratado, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, 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. 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)

6.9. 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).

6.10. 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).

6.11. 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).

6.12. 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).

6.13. 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. Critérios de Medição

7.1.1. Periodicidade: A medição periódica será realizada de forma mensal, correspondente ao ciclo de pagamento do aluguel.
7.1.2. Verificação da Disponibilidade e Uso do Imóvel em condições adequadas de uso, conforme estipulado no contrato.

7.2. Critérios de Pagamento

7.2.1. Periodicidade dos Pagamentos: Os pagamentos serão realizados mensalmente, conforme a data estipulada no contrato.
7.2.2. Valor do Aluguel: O valor a ser pago mensalmente será definido no contrato e incluirá o aluguel básico, além de encargos acessórios, como IPTU.
7.2.3. Reajuste de Aluguel: O contrato deverá prever o reajuste anual e com base em quais índices econômicos.

7.3. Procedimentos de Pagamento

7.3.1. Prazo de Pagamento: O prazo de pagamento será de 30 dias, contados do vencimento estabelecido no contrato.
7.3.2. Forma de Pagamento: O pagamento será realizado via depósito em conta Banco do Brasil em nome do proprietário, conforme especificado em contrato.
7.3.3. Comprovação de Pagamento: O locatário deverá manter registros nos autos do processo de todos os pagamentos realizados.

8. Forma e critérios de seleção e regime

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, item V, da Lei nº 14.133, de 2021, observando-se o disposto no Decreto estadual nº 68.304, de 9 de janeiro de 2024.
Regime de execução

8.2. O regime de execução do contrato será de empreitada por preço unitário.
Exigências de contratação

8.3. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta aos seguintes cadastros informativos oficiais:

a) Sicaf;
b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - Ceis, mantido pela Controladoria-Geral da União (https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta);

c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – Cnep, mantido pela Controladoria-Geral da União (https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta);
d) 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);
e) Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas – e-Sanções (http://www.esancoes.sp.gov.br);
f) Cadastro Estadual de Empresas Punidas – CEEP (http://www.servicos.controladoriageral.sp.gov.br/PesquisaCEEP.aspx); e
g) Relação de apenados publicada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (https://www.tce.sp.gov.br/apenados).

8.4. A consulta ao cadastro especificado na alínea ‘d’ da subdivisão anterior será realizada em nome da pessoa jurídica fornecedora e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei n° 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

8.5. Caso conste na Consulta de Situação do interessado a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

8.6. Também constitui condição para a celebração da contratação, bem como para a realização dos pagamentos dela decorrentes, a inexistência de registros em nome do fornecedor no “Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais – CADIN ESTADUAL”. Esta condição será considerada cumprida se o devedor comprovar que os respectivos registros se encontram suspensos, nos termos do artigo 8º, §§ 1º e 2º, da Lei estadual nº 12.799, de 2008.

8.7. A habilitação do interessado será verificada por meio do Sicaf, quanto aos documentos por ele abrangidos.

8.8. É dever do interessado manter atualizada a respectiva documentação constante do Sicaf, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

8.9. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

9. Estimativas do valor da contratação

Valor (R$): 240.000,00

9.1. O valor estimado total da contratação é de R$240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais), pelo período de 24 meses, conforme custos unitários demonstrados na tabela acima. O valor estimado da contratação foi definido com observância do disposto no Decreto estadual nº 67.888, de 17 de agosto de 2023.

10. Adequação Orçamentária

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

10.2. O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, pois o órgão requisitante dispensa essa obrigatoriedade para o ano base.

10.3. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.

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

I) Gestão/Unidade: [UNESP/ Faculdade de Ciências e Letras];
II) Fonte de Recursos: [Recursos do Tesouro do Estado];
III) Programa de Trabalho: [12.364.4807.5304];
IV) Elemento de Despesa: [3.3.90.39.91];
V) Plano Interno: [Não se aplica];

10.5. 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.

FERNANDA SOTRATE DA SILVA

Requisitante

Assinou eletronicamente em 04/09/2024 às 13:48:57.