



**Governo do Estado de São Paulo
Fundação para o Desenvolvimento da Educação
Diretoria de Obras e Serviços**

TERMO DE REFERÊNCIA

Nº do Processo: 015.00334980/2025-30

Interessado: MUNICIPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

Assunto: Rescisão do contrato de locação da Escola Estadual Magali Alonso.

TERMO DE REFERÊNCIA

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

FUNDAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO

(Processo Administrativo nº 015.00334980/2025-30)

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel urbano no município de Praia Grande/SP, destinado à instalação de unidade escolar estadual vinculada à Diretoria de Ensino Região de São Vicente, com infraestrutura compatível para salas de aula, ambientes administrativos, sanitários e espaços de convivência, visando atender à demanda educacional local e possibilitar a oferta de ensino em tempo integral conforme as diretrizes do Programa de Ensino Integral (PEI), 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.

tem	Especificação	CATSER	Qtde	Valor Unitário	Valor Total
1	SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO	4316	60	34.080,21	2.044.812,60
2	CONDOMINIO - GERENCIA / MANUTENÇÃO IMÓVEL / ADMINISTRAÇÃO (IPTU)	4316	60	2.411,74	144.704,40
				TOTAL	2.189.517,00

a) 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.

b) Este Termo de Referência foi elaborado em conformidade com o [Decreto estadual nº 68.185, de 11 de dezembro de 2023](#).

c) O objeto desta contratação não inclui o emprego de bens de luxo, nos termos do [Decreto estadual nº 67.985, de 27 de setembro de 2023](#).

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 60 (sessenta) meses, contados do(a) assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da [Lei nº 14.133, de 2021](#).

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.

1.4. O serviço é enquadrado como serviço contínuo, sem regime de dedicação exclusiva de mão de obra, tendo em vista que se trata de locação de imóvel.

Subcontratação

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

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação e a descrição da necessidade encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, que em breve síntese esclarece:

A presente contratação visa suprir a necessidade de ampliação da oferta de vagas escolares na rede estadual de ensino do município de Praia Grande/SP, conforme estudo de demanda elaborado pela FDE e manifestação da Diretoria de Ensino local.

A inexistência de prédio próprio disponível e a insuficiência da capacidade instalada nas unidades existentes comprometem a continuidade e a regularidade do serviço público educacional, afetando diretamente o atendimento aos estudantes da região.

Diante desse cenário, a locação de imóvel mostra-se como a solução mais viável, célere e economicamente adequada para assegurar a continuidade da prestação do serviço público e o cumprimento das metas de expansão da Secretaria da Educação, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público.

Para atender a essa necessidade, foi prospectado o imóvel localizado em Praia Grande/SP, cuja estrutura atende às exigências técnicas e funcionais para implantação imediata de unidade escolar.

O imóvel da EE Profa. Magali Alonso que ocupa uma área de 1.245,54m² do terreno informado na matrícula, com construção de 2.084,99m², distribuída em dois pavimentos, oferecendo condições adequadas para abrigar salas de aula, dependências administrativas, sanitários e áreas de convivência. O local encontra-se em região urbana consolidada, com acesso facilitado e proximidade de transporte público, atendendo à comunidade estudantil do entorno.

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.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. 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

Condições de execução

5.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.1.1. Início da execução do objeto a partir da data de assinatura do contrato;

5.1.2. O contrato será firmado nos termos do Artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021 (inexigibilidade de licitação);

5.1.3. A vigência da locação será de 60 (sessenta) meses, com início na assinatura do contrato.

Local e horário da prestação dos serviços

5.2. objeto da contratação será a locação do imóvel localizado na Avenida Ministro Marcos Freire nº 32278, Quietude

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 prazo contratual será prorrogado automaticamente pelo período correspondente, 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 representante do Contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Preposto

6.5. O Contratado deverá designar formalmente seu preposto, antes do início da vigência do contrato, indicando seus poderes e responsabilidades quanto ao acompanhamento das condições de uso e manutenção do imóvel locado.

6.6. O Contratante poderá recusar, de forma justificada, a indicação ou manutenção do preposto, hipótese em que o Contratado deverá designar substituto.

Fiscalização

6.7. 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 do Contrato

6.8. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) administrativo(s) designado(s), nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, responsáveis pelo registro das ocorrências contratuais e pela verificação do cumprimento das obrigações assumidas.

6.9. O fiscal administrativo verificará:

- a manutenção das condições de habilitação do Contratado;
- a regularidade dos pagamentos;
- a vigência das garantias contratuais (quando houver);
- o cumprimento das obrigações legais, contratuais e tributárias.

6.10. Eventuais ocorrências deverão ser registradas em histórico próprio e comunicadas ao gestor do contrato para adoção das medidas cabíveis.

Gestor do Contrato

6.11. O gestor do contrato exercerá a coordenação dos atos de fiscalização e dos atos administrativos preparatórios à execução contratual, abrangendo prorrogações, reequilíbrios, pagamentos, eventuais sanções e encerramento do contrato.

6.12. Compete ao gestor:

- acompanhar o cumprimento das obrigações contratuais;
- adotar medidas preventivas e corretivas diante de irregularidades;
- propor prorrogação contratual, quando cabível;
- instruir o processo de pagamento do aluguel;
- elaborar relatório final sobre a consecução dos objetivos da contratação.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, mediante apresentação de nota fiscal e recibo devidamente atestados pelo fiscal administrativo, observando-se o prazo contratual e a disponibilidade orçamentária.

7.2. O pagamento ficará condicionado à comprovação da regularidade fiscal e trabalhista do Contratado, conforme disposto no art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

7.3. Caso sejam verificadas pendências ou irregularidades, o pagamento poderá ser suspenso até sua regularização, sem que isso implique inadimplemento do Contratante.

7.4. O imóvel será recebido mediante vistoria inicial realizada pela equipe técnica da Administração, para confirmar sua adequação ao uso previsto.

7.5. Durante a vigência contratual, eventuais reclamações quanto ao estado de conservação ou manutenção deverão ser registradas pelo fiscal administrativo e comunicadas formalmente ao Contratado para as providências cabíveis.

7.6. Ao término da locação, será realizada vistoria de devolução, com emissão de termo detalhado que ateste as condições do imóvel, confrontando-as com o estado inicial descrito na vistoria de recebimento.

7.7. O descumprimento das obrigações contratuais poderá ensejar a aplicação das penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021, observados o contraditório e a ampla defesa

7.8. As infrações serão registradas pelo fiscal administrativo e encaminhadas ao gestor do contrato para abertura de processo administrativo sancionador, quando for o caso.

7.9. As contas de consumo (água, energia elétrica, gás, dentre outras) são de responsabilidade da Diretoria de Ensino.

Liquidação

7.10. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de *10 (dez)* dias úteis para fins de liquidação, a contar de seu recebimento pela Administração, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, justificadamente, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais (art. 7º, I, e §§ 2º e 3º, da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 4 de novembro de 2022](#), c/c o [Decreto estadual nº 67.608, de 2023](#)).

7.11. O prazo de que trata a subdivisão acima será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação nele especificada, no caso de contratação decorrente de despesa cujo valor não ultrapasse o limite de que trata o inciso II do caput do art. 75 da [Lei nº 14.133, de 2021](#).

7.12. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como, caso aplicáveis:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.13. 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 ao Contratante.

7.14. 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, de 2021](#).

7.15. 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, tais como a proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas ([Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 26 de abril de 2018](#) c/c [Decreto estadual nº 67.608, de 2023](#)).

7.16. 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.

7.17. 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.

7.18. Persistindo a irregularidade, o Contratante deverá adotar as medidas necessárias à extinção contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao Contratado a ampla defesa.

7.19. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela extinção do contrato, caso o Contratado não regularize sua situação junto ao Sicaf.

Prazo de pagamento

7.20. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da apresentação da nota fiscal ou documento de cobrança equivalente, desde que tenha sido finalizada a liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos do art. 2º, II, do [Decreto estadual nº 67.608, de 2023](#).

Forma de pagamento

7.21. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para depósito em conta corrente bancária em nome do Contratado no Banco do Brasil S/A.

7.22. 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, pelo Contratado, de que os registros estão suspensos, nos termos do art. 8º da [Lei estadual nº 12.799, de 2008](#).

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

7.24. O Contratante poderá, por ocasião do pagamento, efetuar a retenção de tributos determinada por lei, ainda que não haja indicação de retenção na nota fiscal apresentada ou que se refira a retenções não realizadas em meses anteriores.

a) 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.

7.25. 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. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DE EXECUÇÃO

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, Inciso V da Lei nº 14.133, de 2021, observando-se o disposto no Decreto estadual nº 68.304, de 9 de janeiro de 2024.

Exigências de habilitação

8.2. 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) Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF;
- b) Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas – e-Sanções (<http://www.esancoes.sp.gov.br>);
- c) Relação de apenados publicada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (<https://www.tce.sp.gov.br/apenados>).

8.3. A consulta ao cadastro especificado na alínea ‘b’ da subdivisão anterior será realizada em nome da pessoa jurídica fornecedora e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 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.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6 A habilitação do interessado será verificada por meio do SICAF, quanto aos documentos por ele abrangidos.

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

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

8.9. Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos, que serão exigidos conforme sua natureza jurídica.

Habilitação jurídica

8.10. Para o caso de o locador se tratar de pessoa jurídica:

- a) Contrato Social registrado no cartório competente ou Junta Comercial e suas alterações
- b) Documentos pessoais dos sócios

8.11. Para o caso de o locador se tratar de pessoa física:

- a) Cópia dos documentos pessoais
- b) se casado, deve ser juntado também certidão de casamento e documentos pessoais do cônjuge.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

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

8.13. 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 aos 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;

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

8.15. 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;

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

8.17. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual/Distrital quanto ao Imposto sobre operações relativas à Circulação de Mercadorias e sobre prestações de Serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação – ICMS do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

Documentos do Imóvel

8.18. Planta do imóvel;

8.19. Cópia do carnê do lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) do último exercício (também certificar quitação do IPTU);

8.20. Cópia atualizada da matrícula do imóvel;

8.21 Memorial Descritivo sobre o estado do imóvel, especialmente as instalações elétricas e hidráulicas, com expressa referência a eventuais defeitos existentes;

8.22. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários;

8.23 Declaração do Município em que se situa o imóvel de que o uso pretendido pela Administração é compatível com a lei de zoneamento vigente. (Decreto nº 43.321/1998)

Declarações

8.18. Declaração de que não é servidor público;

8.19. Declarações dos sócios de que não têm impedimento para contratar com a administração pública;

8.20. No caso de Locador pessoa Jurídica, deverá ser apresentadas declaração de todos os sócios.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor estimado total da contratação é de R\$ 2.189.517,00 (dois milhões, cento e oitenta e nove mil, quinhentos e dezessete reais), para 60 meses, o valor estimado da contratação foi definido com observância do disposto no [Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013](#), c/c a [Instrução Normativa SEGES/ME nº 91, de 16 de dezembro de 2022](#), e o [Decreto estadual nº 67.608, 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. No presente exercício, a contratação será atendida pela seguinte dotação:

I) *Gestão/Unidade:* 08046.081108

II) *Fonte de Recursos:* 1500.1.0001

III) *Programa de Trabalho:* 12.368.0815.6174

IV) *Elemento de Despesa:* 33.90.39.91

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. **RESPOSÁVEIS**

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.

Tiago Michele Ziruolo
Diretor de Obras e Serviços



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Michele Ziruolo, Diretor de Obras e Serviços**, em 08/12/2025, às 16:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0090887355** e o código CRC **0AAB3F27**.
