

Termo de Referência 481/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
481/2024	532101-ESP-INST. ASSIST. MEDICA SERV. PUB. ESTADUAL	MIGUEL FERNANDES PEREIRA	18/09/2024 11:46 (v 6.0)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		14700008727/2024-38

1. Definição do objeto

TERMO DE REFERÊNCIA

INSTITUTO DE ASSISTÊNCIA MÉDICA AO SERVIDOR PÚBLICO ESTADUAL

Processo Administrativo nº 147.00008727/2024-38

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação de imóvel para guarda de materias, mobiliários e equipamentos pertencentes ao Instituto de Assistência Médica ao Servidor Público Estadual - IAMSPE, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de Imóvel para guarda de bens patrimoniais do IAMSPE	4316 (BEC 28851)	Mês	01	R\$	R\$

- 1.1.1. Este Termo de Referência foi elaborado em conformidade com o Decreto estadual nº 68.185, de 11 de dezembro de 2023.
- 1.1.2. 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 60 meses, contados da assinatura do contrato., na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 1.2.1 O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas à vigencia da contratação.

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 2024, nos termos do Decreto estadual nº 67.689, de 3 de maio de 2023, conforme consta das informações básicas deste termo de referência

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.

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, que se baseiam no [Guia Nacional de Contratações Sustentáveis](#):

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

Subcontratação

4.2. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

4.3. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14133/2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

Vistoria

4.4. O Núcleo de Patrimônio juntamente com a Gerência de Infra-estrutura já realizaram visita prévia e vistoria do local, não havendo mais a necessidade.

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 Doutor Nogueira Martins, 706 - Saúde - CEP:04143-020 - São Paulo.

5.1.1. *Início da execução do objeto: a partir da assinatura do contrato.*

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

Vigência contratual

5.3. O prazo de vigência do contrato será de 60 (meses) contados da data da assinatura, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, podendo ser prorrogado, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação.

5.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

Procedimentos de transição e finalização de contrato

5.5. Não serão necessários procedimentos de transição e finalização do contrato devido às características do objeto.

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 a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa 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 da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

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 nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

Gestor do Contrato

6.7. O gestor do contrato exercerá a atividade de coordenação dos atos de fiscalização administrativa 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).

6.8. 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).

6.9. 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).

6.10. 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).

6.11. 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.

CONDIÇÕES DO CONTRATO:

IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA

6.12. 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 do LOCADOR, obrigando-se o LOCATÁRIO a pagar as despesas ordinárias de condomínio, bem como os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento.

SEGURANÇA DO PRÉDIO

6.13. 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 do LOCADOR.

OBRAS

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

CONSERVAÇÃO

6.15. 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

6.16. O LOCADOR deverá ser notificado 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

6.17. 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

6.18. O LOCADOR deverá 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

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

7.2. O LOCADOR será responsável pelo pagamento de IPTU, sendo que o valor do mesmo já está embutido no valor total 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 pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada em contrato.

7.5. O valor da locação será reajustado a cada 12 meses de locação pelo índice IPC-FIPE

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

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

Habilitação jurídica

8.3. **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;

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

8.5. **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> ;

8.6. **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;

8.7. **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](#).

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

8.9. **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

8.10. **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](#).

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

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 com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

8.14. 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.

8.15 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 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] ou [Municipal/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

8.18. 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.

8.19. 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:

8.20. Certidão do registro de imóveis;

8.21. Certidão negativa de ônus;

8.22. Certidão negativa de débitos do imóvel;

8.23. Declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação.

9. Estimativas do Valor da Contratação

Valor (R\$): 34.266,36

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo estimado total da contratação é de R\$2.055.981,60 (Dois milhões, cinquenta e cinco mil e novecentos e oitenta e um reais e sessenta centavos), conforme custos unitários apostos na Proposta Comercial.

10. Adequação orçamentária

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Estado, constando a fonte de recursos, programa de trabalho, elemento de despesa presentes da Nota de Reserva correspondente as despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Estado.

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](#).

MIGUEL FERNANDES PEREIRA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 17/09/2024 às 16:37:21.

EDINALVA MARIA PEREIRA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 18/09/2024 às 11:46:39.