



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP**

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Locação de imóvel comercial para mudança de endereço da Unidade Operacional de Inspeção - UOP Limeira.

Endereço: Rua Capitão Flaminio, 327 - Limeira - SP.

2. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

O Crea-SP é o maior Conselho de Fiscalização de exercício profissional da América Latina, sendo responsável pela fiscalização de atividades profissionais de diversas modalidades da Engenharia, Agronomia e Geociências, além das atividades dos tecnólogos.

A Unidade Operacional de Inspeção de Limeira - UOP Limeira é segundo polo central Gerência Regional (GR04) do Estado de São Paulo, sendo responsável pela das unidades de atendimento localizadas em Iracemápolis e Cordeirópolis, desta forma, representando aproximadamente 39.000 profissionais e 9.000 empresas registradas no CREA-SP.

Atualmente, 08 funcionários estão lotados na UOP Limeira, dentre funcionários do Conselho e empresas prestadoras de serviço.

O imóvel onde atualmente está instalada a UOP Limeira localizado na Rua Santos Dumont nº 93, foi vendido em junho de 2024 e precisa ser desocupado até o 30 de novembro de 2024.

Ressalta-se, que dentre os fatos motivadores para a venda daquele imóvel, estavam as reclamações realizadas por funcionários referentes as condições do imóvel e a insuficiência do espaço físico e também ao Inquérito Civil instaurado pelo Ministério Público Federal referente a necessidade de adaptação de todas as unidades de atendimento do CREA-SP às Normas Técnicas de acessibilidade. Fatos estes que balizaram a escolha de um novo imóvel que atendesse as necessidades apontadas.

O imóvel onde está atualmente instalada a Unidade de Atendimento de Limeira foi vendido, após estudos que mostraram a inviabilidade econômica de adequar o espaço às normas técnicas de acessibilidade e realizar outras adaptações necessárias ao conforto e bem-estar de funcionários e profissionais.

Para garantir o atendimento contínuo aos profissionais da região, a realização de ações de fiscalização e o desenvolvimento de projetos de valorização profissional, o CREA-SP precisa encontrar um novo imóvel para a unidade de atendimento em Limeira. É importante destacar que o CREA-SP deve entregar o imóvel atual ao novo proprietário até 30 de novembro de 2024.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP**

Diante do exposto, considerando a venda do imóvel, o prazo para a entrega da propriedade e a necessidade de um novo espaço, iniciou-se a busca por um imóvel que atenda às necessidades da Unidade de Atendimento de Limeira e possibilite a instalação de programas do CREA-SP, como o CREALAB Coworking, CREA-SP Capacita e Estágio Visita. O objetivo é aprimorar os serviços de fiscalização, valorização e atendimento aos profissionais da região.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Locação de imóvel comercial para mudança de endereço da Unidade Operacional de Inspeção - UOP Limeira

Endereço: Rua Capitão Flaminio, 327 - Limeira - SP.

O imóvel escolhido localiza-se a Rua Capitão Flaminio, 327 - Limeira - SP e trata-se de um edifício 2 pavimentos e garagem fechada, com área construída de 294m².

Após vistoria, foi elaborado relatório técnico (documento anexo) que discorre sobre o atendimento aos critérios de pesquisa do imóvel, bem como cita adaptações que devem ser consideradas na etapa de elaboração de projeto de layout interno e mudança para a unidade.

Foi solicitado ao locador a formalização da proposta (e-mail anexo). Na ocasião, foi ofertado o valor do aluguel mensal de R\$18.300,00 (Dezoito mil e trezentos reais). A contratação deve ser realizada pelo período mínimo de 36 meses.

4. DETALHAMENTO E ESPECIFICAÇÕES

4.1. Especificações Técnicas

A busca foi balizada pelos seguintes critérios:

- a. Atendimento as Normas Técnicas de Acessibilidade (NBR 9050 e outras correlacionadas), não sendo admitidos imóveis com necessidades de adequações civis de grande vulto, tais como: instalação de rampa de acessos, elevadores/plataformas elevatórias, adequações civis em sanitários, abertura de vãos, dentre outros considerados de alto custo, exceto caso sejam executados e custeados pelo locador.
- b. Boas condições de manutenção e conservação do imóvel: pintura, instalações hidráulicas e elétricas, louças, revestimentos, dentre outros.
- c. Regularidade documental: certidão de registro; habite-se; certidão negativa de débito do imóvel;
- d. Vagas de garagem: ao menos 2 vagas para pernoite de veículos do CREA-SP e ao menos 3 vagas a serem destinadas para o público externo.
- e. Localização e acesso: Foi considerado um raio de 5km da localização atual da UOP Limeira, sendo priorizado a escolha de imóveis



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP**

próximos a vias arteriais e distantes até no máximo 300m de pontos do transporte público, de forma a facilitar o acesso dos funcionários e ao público externo.

- f. Área construída: Conforme memória de cálculo abaixo, foi considerado o seguinte intervalo de área construída: 200 a 300 m².

130 a 160m ²	Para área de trabalho para funcionários (atuais + vagas do novo concurso), atendimento ao público, recepção e circulação.
20 a 30m ²	Para refeitório/copa, sanitários e áreas técnicas.
20 a 30m ²	Para estacionamento.
80 a 130m ²	Para área para instalação de espaço CREALAB Coworking (utilização para projetos CREA).

- g. Foram considerados diferenciais positivos: a existência de sistema de climatização, sistema de energia fotovoltaica (ou outra forma de energia limpa); sistema de prevenção e combate a incêndio e sistema de reutilização de água da chuva.
- h. Melhor oferta.

4.2. Natureza do Serviço

O objeto desta contratação se enquadra como Locação de Imóvel.

4.3. Critérios de Sustentabilidade

Não se aplica.

4.4. Prazo de Execução

O Prazo de locação é 36 meses, podendo ser prorrogado nos termos da Lei.

4.5. Transição Contratual

Não se aplica.

5. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP**

Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

6. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;

Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do CREA-SP;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de licitação, bem como as condições de contratar



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP**

com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;

7. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO ÓRGÃO GERENCIADOR DO REGISTRO DE PREÇOS

Não se aplica.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

8.1. Rotinas de Execução

Após a assinatura do Contrato de Locação e antes da entrega das chaves, deverá ser realizada vistoria conjunta do imóvel, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

A vistoria e entrega de chaves deve ser realizada em até 10 dias após a assinatura do contrato;

8.2. Quantidade Mínima de Bens ou Serviços para Comparação e Controle

Não se aplica.

8.3. Mecanismos Formais de Comunicação entre a Contratada e a Administração

Serão utilizados os seguintes canais de comunicação e acompanhamento da execução do contrato:

Correio eletrônico (e-mail): ramon.santos4562@creasp.org.br; arthur.neto4493@creasp.org.br;

Toda a comunicação referente à prestação de serviço deverá ser encaminhada para os endereços de e-mail do gestor, fiscal técnico e fiscal administrativo, que serão informados à Contratada após a assinatura de contrato.

8.4. Forma de Pagamento em Função dos Resultados

O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma;

Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CNPJ, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP**

Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal ou fatura quando o órgão contratante atestar a execução do objeto do contrato.

Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo Crea-SP, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula, conforme previsto no ANEXO XI da IN 05/2017:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) \quad (6 / 100) \quad I = 0,00016438$$

$$I = 365 \quad TX =$$

Percentual da taxa anual = 6%

REAJUSTE

Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, com base na variação positiva do IPCA no período, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes;

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

Não se aplica.

9.1. Metodologia/Formas de Avaliação da Qualidade e Adequação da Solução às Especificações Funcionais e Tecnológicas

Não se aplica

10. PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO CONTRATUAL

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP**

O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências no que couber.

Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

11. BENS E SERVIÇOS

Locação de imóvel comercial para mudança de endereço da Unidade Operacional de Inspetoria - UOP Limeira.

Endereço: Rua Capitão Flaminio, 327 - Limeira - SP.

12. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

01 - Locação de imóvel comercial para mudança de endereço da Unidade Operacional de Inspetoria - UOP Limeira.

Endereço: Rua Capitão Flaminio, 327 - Limeira - SP.

13. PLANILHA PARA COTAÇÃO DE PREÇO

Não se aplica

14. FONTE DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas para atender a esta contratação estão programadas em dotação orçamentária da UOP Limeira, Centro de custo: 07.02.06.04.03.02 previstas no orçamento do Crea-SP para o exercício de 2024, na conta orçamentária nº 6.2.2.1.1.01.04.09.027 - Locação de Bens Imóveis.

15. LOCAIS DE ENTREGA

Não se aplica

16. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

16.1. Qualificação Técnica

Não se aplica

16.2. Critérios de Seleção

Não se aplica



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP**

16.2.1. Critérios Gerais

Não se aplica

16.2.2. Subcontratação

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

16.2.3. Formação de Consórcio

Não se aplica

16.2.4. Alteração Subjetiva

É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

16.2.5. Garantia Contratual

Não haverá exigência da garantia da contratação.

17. PROCEDIMENTOS PARA APLICAÇÃO DAS SANÇÕES

17.1. Sanções Aplicáveis

	Evento	Ocorrência	Sanção/Multa
1	A CONTRATADA que inexecutar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação, ensejar o retardamento da execução do objeto, falhar ou fraudar na execução do contrato, cometer fraude fiscal pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração poderá aplicar uma advertência por escrito, quando do não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais consideradas faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretam prejuízos significativos para o serviço contratado. Porém, mediante a apresentação de prejuízos mais contundentes, que podem gerar inclusive prejuízo financeiro, serão aplicadas sanções administrativas, onde terão penalidades de multa decorrentes de fatos diversos, e que serão consideradas independentes entre si.	1	diária



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP**

17.2. Sanções Administrativas

Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, a contratada que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do certame;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

Serão aplicadas à contratada que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

Advertência, quando a contratada der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

Multa:

Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 15 (quinze) dias;

Compensatória de 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

A aplicação das sanções previstas neste instrumento não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante.

Todas as sanções previstas neste instrumento poderão ser aplicadas



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP

cumulativamente com a multa.

Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante à Contratada, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

Na aplicação das sanções serão considerados:

a natureza e a gravidade da infração cometida;

as peculiaridades do caso concreto;

as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

os danos que dela provierem para o Contratante;

a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

A personalidade jurídica da Contratada poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com a Contratada, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

A sanção de impedimento de licitar e contratar é passível de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP

18 - Equipe de Planejamento

Nome: Ramon Rocca dos Santos

Matrícula: 4562

e-mail: ramon.santos4562@creasp.org.br

Nome: Arthur Alberto Azevedo Ribeiro Neto

Matrícula: 4493

e-mail: arthur.neto4493@creasp.org.br

Nome: Cinthia Nagasawa

Matrícula: 4373

e-mail: cinthia.nagasawa4373@creasp.org.br



A autenticidade desse documento pode ser verificada no site:
https://creasp.govadm.com.br/workflow/verificar_documento.jsf
informando o código verificador: 4229638 e código CRC: MNNUE8VBKN3.

Documento assinado eletronicamente por **RAMON ROCCA DOS SANTOS** em 28/10/2024, às 11:05.

Documento assinado eletronicamente por **CINTHIA NAGASAWA** em 28/10/2024, às 11:12.

Documento assinado eletronicamente por **ARTHUR ALBERTO AZEVEDO RIBEIRO NETO** em 28/10/2024, às 13:13.

Documento assinado eletronicamente por **MARIA EDITH DOS SANTOS** em 04/11/2024, às 16:21.