

Termo de Referência 165/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
165/2024	172201-ESP-STIT DE PESOS E MEDIDAS DO EST. S.PAULO	MARCIO PEREIRA DE MORAES	28/06/2024 11:46 (v 4.0)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		149.00000214/2024-22

1. Condições gerais da contratação

TERMO DE REFERÊNCIA

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

SERVIÇOS SEM DEDICAÇÃO EXCLUSIVA DE MÃO DE OBRA

INSTITUTO DE PESOS E MEDIDAS DE SÃO PAULO (IPEM/SP)

(Processo Administrativo nº.149.00000214/2024-22)

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.

1.1. Contratação de serviços de intermediação de locação de imóvel para sede da Delegacia Regional Sul do IpeM/SP, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
1	Locação de imóvel para instalação da regional sul do IPEM/SP, que atenda os requisitos básicos deste Termo de Referência, por período de 36 (trinta e seis) meses	R\$ 15.385,00	R\$ 184.620,00

1.

1.3. O prazo de vigência da contratação é de 36 (trinta e seis) meses. Contados do dia 15 (quinze) de julho de 2024 a 14 de julho de 2027, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº14.133, de 2021.

2. Fundamentação e descrição da necessidade

2. Fundamentação e descrição da necessidade

2.1. Este Termo de Referência tem como objetivo apresentar uma análise detalhada da necessidade de desocupação de espaço no prédio ocupado por este órgão no Centro Tecnológico Muriaé, visando a criação de novos laboratórios. A expansão e modernização das instalações são fundamentais para o avanço das atividades de pesquisa e desenvolvimento, contribuindo diretamente para os objetivos estratégicos desta instituição. A demanda por novos laboratórios especializados tem aumentado significativamente, impulsionada pela necessidade de desenvolvimento de pesquisas avançadas e inovação tecnológica.

3. Descrição da solução como um todo

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A solução proposta envolve a desocupação de um espaço específico dentro do prédio atualmente ocupado pela Delegacia Regional Sul (RCSUL), com o **objetivo de criar novos laboratórios especializados**. Esta medida visa atender à crescente demanda por infraestrutura de pesquisa e desenvolvimento necessária para impulsionar as atividades científicas e tecnológicas desta Autarquia.

4. Requisitos da contratação

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Cálculo Comparativo de Mercado, o método empregado para determinação da presente avaliação do valor de aluguel é o Comparativo Direto de Dados de Mercado.

4.2 Para tanto buscamos amostras de pesquisas direcionadas para imóveis com características semelhantes e próximas ao local do referido imóvel.

4.3 De posse dos dados das amostras calculamos a média do valor por m² em função da área construída, resultou em R\$ 44,32, ato contínuo adotamos um intervalo variável para obter os limitadores máximos e mínimos, ou seja, o percentual máximo admissível de 30% e o menor de 30% sobre o valor da média encontrada sobre todas as amostras como forma de fator de ajuste conforme orientação do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia de Engenharia de São Paulo, obtendo assim o valor para determinar o valor do aluguel comparativo.

4.4 Com a determinação do intervalo supra, desprezamos as amostras que ficaram fora do intervalo considerado, ou seja, estes valores estão compreendidos entre R\$ 39,89 e R\$ 48,75.

4.5 Excluídas as amostras fora do intervalo, efetuamos o cálculo da nova média resultando em R\$ 44,32, obtida a nova média, aplicamos o percentual de intervalo admissível como parâmetro para o valor de locação. O percentual admitido em conformidade ao IBAPE/SP é de +/- 10% a ser aplicado sobre a nova média calculada, que são para delimitar os limites do intervalo de confiança admissíveis para efeito de comparação e avaliação do valor de locação a ser renovado.

5. Modelo de execução do objeto

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

5.1. O objeto do presente Contrato é a locação do bem imóvel situado à Rua Vinte e Oito de Setembro, nº 861, Ipiranga, CEP 04267-000, São Paulo, Estado de São Paulo, composto por um terreno de 466,31m² de área total e 165,11m² de área construída, conforme matrícula nº 200.246, lavrada perante o 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, livro nº 02, ano de 2012.

5.2 O imóvel referido destina-se única e exclusivamente à instalação e funcionamento da Delegacia de Ação Regional da Zona Sul, para a execução de seus serviços administrativos, técnicos e auxiliares, não podendo ser desvirtuada sua finalidade sem o prévio e expresse consentimento dos LOCADORES, mediante autorização escrita, por si ou através da INTERVENIENTE ANUENTE.

6. Modelo de gestão do contrato

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1 DOS PRAZOS DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

O prazo de vigência do presente Contrato é de 36 (trinta e seis) meses, com início em **15/07/2024** e término em **14/07/2027**.

Findo o prazo desta locação, o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o referido imóvel aos **LOCADORES**, completamente desocupado de pessoas ou coisas, em bom estado geral de conservação e funcionamento, no mesmo estado em que foi entregue, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular, com todos os alugueres, taxas e despesas quitadas, sob pena de incorrer na multa penal prevista na Cláusula 16ª adiante, sujeitando-se ao disposto no art. 575 do Código Civil Brasileiro em vigor;

7. Critérios de medição e pagamento

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1 DO VALOR DO ALUGUEL E DO SEU PAGAMENTO

O valor mensal do aluguel ora avençado é de **R\$ 15.385,00 (quinze mil, trezentos e oitenta e cinco reais)** e será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante depósito individualizado em conta bancária informada.

O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ficará sujeito à incidência de atualização monetária, nos termos do art. 74 da Lei estadual nº. 6.544, de 22 de novembro de 1989 c.c. art. 5º e disposições constantes da Lei 14.133/21 aplicáveis.

O atraso no pagamento acarretará, ainda, a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados *pro-rata tempore* em relação à mora ocorrida.

8. Forma e critérios de seleção e regime

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1. O contrata será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021

Exigências de habilitação

Habilitação jurídica

8.2. 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;

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

8.4. 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>;

8.5. 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;

8.6. 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.

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

8.8. 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

8.9. 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.

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

Habilitação fiscal, social e trabalhista

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

8.12. 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.

- 8.12.** Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- 8.13.** Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;
- 8.14.** 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;
- 8.15.** Prova de inscrição no cadastro de contribuintes [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- 8.16.** 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;
- 8.17.** Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] 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.
- 8.18.** O fornecedor 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.

Qualificação Econômico-Financeira

- 8.19.** Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua contratação (art. 5º, inciso II, alínea “c”, da Instrução Normativa Seges/ME nº 116, de 2021), ou de sociedade simples;
- 8.20.** Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133, de 2021, art. 69, caput, inciso II);
- 8.21.** Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, comprovando:
- 8.22.1.** Índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um);
- 8.23.2.** As empresas criadas no exercício financeiro da contratação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura; e

8.24 Os documentos referidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos.

8.25. Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped.

8.26. As empresas criadas no exercício financeiro da contratação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 65, §1º).

8.27. O atendimento dos índices econômicos previstos neste item deverá ser atestado mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, apresentada pela empresa.

Qualificação Técnica

8.28. Declaração de que o interessado tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da contratação;

8.29. A declaração acima poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do interessado acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

8.30. Registro ou inscrição da empresa na entidade profissional competente, em plena validade;

8.31. Sociedades empresárias estrangeiras atenderão à exigência por meio da apresentação, no momento da assinatura do contrato, da solicitação de registro perante a entidade profissional competente no Brasil.

8.32. O interessado disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foi executado o objeto contratado, dentre outros documentos.

9. Estimativas do valor da contratação

Valor (R\$): 184.620,00

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo estimado **TOTAL ANO** da contratação é de R\$ R\$ 184.620,00 (Cento e oitenta e quatro mil, seiscentos e vinte reais), sendo que mensalmente corresponde ao valor de R\$ 15.385,00 (Quinze mil, trezentos e oitenta e cinco reais)

ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

9.3 A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- I) Gestão/Unidade:17056/172201
- II) Fonte de Recursos:170050219
- III) Programa de Trabalho:14125172456690000
- IV) Elemento de Despesa:339039
- V) Plano Interno: Não há

10. 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](#).

MARCIO PEREIRA DE MORAES

Delegado Regional



Assinou eletronicamente em 28/06/2024 às 11:46:22.