

Termo de Referência 4/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
4/2024	102127-ESP-MUSEU PAULISTA - USP	MATHEUS DE MORAES ARAUJO	26/06/2024 09:32 (v 4.0)
Status	CONCLUIDO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		SEI 154.000001732/2024-78

1. Definição do objeto

1.1. Se faz necessária a locação de imóvel localizado na rua Lino Coutinho, nº 862, Ipiranga, São Paulo - SP, locado desde 2014 pelo Museu Paulista e que atualmente acomoda a Seção Técnico-Científica de Conservação e Gestão de Acervo, a Seção Técnico-Científica de Documentação e Gestão de Acervo, a Reserva Técnica de Pinturas e a Reserva Técnica de Objetos.

Item	CATSER	Descrição do Objeto	Unidade de medida	Quantidade
1	4316	Locação de imóvel	UND.	1

1.2. O objeto da contratação tem a natureza de serviço comum, cujo processo ocorrerá por meio de inexigibilidade de licitação.

2. Fundamentação da contratação

2.1. A contratação tem como objetivo a locação de imóvel para acomodação da Seção Técnico-Científica de Conservação e Gestão de Acervo, a Seção Técnico-Científica de Documentação e Gestão de Acervo, a Reserva Técnica de Pinturas e a Reserva Técnica de Objetos.

2.2. A necessidade da referida contratação se deve ao termo final da vigência (20 de agosto de 2024) do quinto termo aditivo do contrato de locação nº 05/2014.

2.3. A contratação para locação do imóvel tem amparo legal no artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021.

3. Descrição da solução

- 3.1. O imóvel de locação pretendido está situado na Rua Lino Coutinho, nº 862, Ipiranga, São Paulo - SP.
- 3.2. O imóvel está concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos pela Administração Pública.
- 3.3. O imóvel contém as seguintes características:

a) Possui terreno com área de 400 m², conforme certidão de registro de imóveis.

b) Possui área construída de 795 m², suficiente para comportar o trabalho administrativo, técnico e os acervos sob responsabilidade das seções instaladas no imóvel.

c) Localização do imóvel : 1.800 metros do prédio principal do Museu Paulista, característica essencial, considerando que os técnicos têm atribuições tanto no nas reservas, localizadas no imóvel em questão, quanto na Exposição Principal, localizada no prédio do Museu Paulista.

d) Estado de conservação: Considerado em bom estado de conservação;

e) Características Específicas para receber o acervo: Possui os requisitos para abrigar os objetos de grandes dimensões e alto peso, como: de pé direito maior de 3,8 metros, área contínua maior que 8 metros de profundidade e laje com resistência a peso maior que 400 kg por metro quadrado.

f) Adaptações técnicas: O prédio atende a todos os requisitos para a instalação de uma unidade técnica, além de já possuir as diversas modificações, instalação de mobiliários e de equipamentos necessários para a realização dos serviços instalados. Entre as características, estão: Reservas técnicas possuem um grande número de mobiliários e equipamentos necessários para a realização do trabalho de pesquisa, restauração, manutenção do acervo e outras atividades técnico-científicas, assim como equipamentos de cunho administrativo, como relógio de ponto, por exemplo.

4. Requisitos da contratação

4.1. O imóvel pretendido para a locação possui características indispensáveis para os serviços técnicos ali instalados, as quais foram descritas no item 3.3.

4.2. Para a contratação será necessário o proponente possuir habilitação fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira dos proprietários, bem como documentação referente ao imóvel, como certidão de registro de imóveis, certidão negativa de ônus, certidão negativa de débitos do imóvel.

4.3. No processo deverá haver cumprimento dos requisitos previsto no artigo 74, §5, da Lei nº 14.133/2021:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

5. Modelo de execução do objeto

5.1. O objeto da contratação será a locação do imóvel localizado na rua Lino Coutinho, nº 862, Ipiranga, São Paulo - SP, para a manutenção da Seção Técnico-Científica de Conservação e Gestão de Acervo, a Seção Técnico-Científica de Documentação e Gestão de Acervo, a Reserva Técnica de Pinturas e a Reserva Técnica de Objetos no local em que estão hoje.

5.2. O contrato será firmado mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021.

5.3. A vigência da locação do imóvel será de 1 (um) ano, com início no dia 21 de agosto de 2024 e término no dia 20 de agosto de 2025, prorrogável mediante acordo entre as partes, até o prazo máximo de 10 anos do início do contrato, de acordo com os art. 106 e art. da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

5.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 06 (seis) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

5.6. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245 /91, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta da LOCATÁRIA.

5.7. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, habilitação fiscal, social e trabalhista do LOCADOR.

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. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelos fiscais do contrato ou pelos respectivos substitutos.

6.4. 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.

6.5. Caso ocorra o 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.

6.6. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.7. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.8. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, 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.

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 setor com competência para tal, conforme o caso.

6.10. Obrigações da Locatária:

a) A LOCATÁRIA não poderá sublocar o imóvel no todo ou em parte.

b) A LOCATÁRIA recebe o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, e obriga-se pela sua conservação, trazendo-o sempre as mesmas condições, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes, obrigando-se ainda, a restituí-lo, quando finda a locação, ou rescindida esta, limpo e conservado, com todas as instalações em perfeito funcionamento. Sendo necessário substituir qualquer aparelho ou peça de instalação, fica entendido que esta substituição se fará por outra da mesma qualidade, de forma que quando forem entregues as chaves, esteja o imóvel nas mesmas condições em que o mesmo foi recebido.

c) Poderá a LOCATÁRIA empreender a execução de qualquer obra que o entenda necessário para o bom desenvolvimento das atividades a que o imóvel se destina, mediante autorização escrita do LOCADOR.

d) A responsabilidade da LOCATÁRIA pelo aluguel e demais obrigações legais e contratuais só terminará com a devolução definitiva das chaves e quitação de todos os débitos de locação e os consectários legais e contratuais, inclusive reparos, se necessário.

e) É de responsabilidade da LOCATÁRIA a segurança do imóvel, garantindo o seu valor real.

f) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba.

- g) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- h) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- i) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

6.11. Obrigações do Locador:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- g) Pagar as taxas de administração imobiliária (se houver), e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- h) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;
- j) Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- k) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7. Critérios de medição e pagamento

- 7.1. O pagamento será mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
- 7.2. O LOCADOR será responsável pelo recolhimento da obrigação tributária prevista na legislação aplicável.
- 7.3. A LOCATÁRIA será responsável pelo pagamento de IPTU relativo ao imóvel objeto do presente.
- 7.4. A LOCATÁRIA ficará responsável pelo pagamento de tarifas de água, esgoto, telefonia, internet e energia referentes ao imóvel usado.
- 7.5. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada em contrato.
- 7.6. O valor da locação será reajustado após 12 meses de locação, pelo índice IGPM/FGV.
- 7.8. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. Critérios de seleção do fornecedor

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 3 deste Termo de Referência.

8.2. Para fins de contratação, os proprietários do imóvel deverão comprovar os seguintes requisitos de habilitação fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, bem como documentação referente ao imóvel, como certidão de registro de imóveis, certidão negativa de ônus, certidão negativa de débitos do imóvel.

8.3. Habilitações fiscal, social e trabalhista:

- a) Cédula de identidade (RG), a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e Certidão de Casamento;
- b) a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante;
- c) a regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- d) o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

8.4. Habilitação econômico-financeira:

- a) Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante;

8.5. Documentos Complementares:

- a) Certidão do registro de imóveis;
- b) Certidão negativa de ônus;
- c) Certidão negativa de débitos do imóvel;
- d) Certidão de antecedentes (civis e criminais);
- e) 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\$): 2.023.672,80

9.1. Considerando a proposta da empresa proprietária do imóvel em que se situa o Reserva Técnica de Objetos e a Seção Técnico-Científica de Conservação e Gestão de Acervo, estipula-se que o valor da contratação seja aproximadamente R\$ 33.727,88 (trinta e três mil, setecentos e vinte e sete reais e oitenta e oito centavos) por mês, perfazendo um total de R\$ 404.734,56 (quatrocentos e quatro mil, setecentos e trinta e quatro reais e cinquenta e seis centavos) por ano. O total da contratação, considerando os 5 anos de contrato, é de R\$ 2.023.672,80 (dois milhões, vinte e três mil, seiscentos e setenta e dois reais e oitenta centavos).

10. Adequação orçamentária

10.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Classificação por Item:

Categoria Econômica - 3 - Despesas Correntes

Grupo de Despesa - 3 - Outras Despesas Correntes

Modalidade - 90 - Aplicações Diretas

Elemento - 36 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

Item - 91 - Locação de Imóvel

Fonte de Recurso - 1 - Tesouro do Estado

Classificação Funcional: 12 - 364 - 1043 - 5304

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](#).

MATHEUS DE MORAES ARAUJO

Analista para Assuntos Administrativos