

TERMO DE REFERÊNCIA

Ref. - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 001/2026
PROCESSO Nº 001/2026

1. OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA ARVAP.

1.1.1. O presente termo de referência tem como objeto a locação do imóvel (prédio comercial) localizado na Rua dos comerciantes nº 600 no município de Assis/SP, para fins não residenciais e com destinação específica de manter instalada a sede da ARVAP, por meio de inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. Quantitativo da contratação

Item	Descrição	Und.	Qtde.	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
1	Locação de imóvel específico, destinado à instalação da sede da ARVAP	Mês	36	2.300,00	82.800,00

1.3. Características do imóvel

Imóvel tipo Sobrado, construído em terreno com área de 175,00 m², com aproximadamente 198,67 m² de área construída, cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Assis/SP sob o Cadastro Imobiliário nº 000005230013002, contendo:

- Hall de entrada;
- Sala ampla;
- Cozinha;
- 03 dormitórios, sendo 01 suíte;
- Banheiro social;
- Lavanderia coberta;
- Garagem para até 03 veículos.
- Pavimento superior com 02 salas e cozinha.

1.4. PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência da locação será de 36 meses, prorrogável nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, podendo ser rescindido antecipadamente, após 12 meses, mediante comunicação formal da ARVAP, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

1.5. DISPENSA DE ETP

1.5.1. Partindo do pressuposto que o ETP serve para “evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação”, esse documento teve a sua elaboração dispensada em face de, tanto o problema a ser resolvido quanto a solução a ser adotada, estarem definidos e finalizados na forma de contratação (inexigibilidade). Assim, os elementos dele constitutivos estão inseridos no DFD e complementados pelo presente TR.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “b”) E JUSTIFICATIVAS

2.1. Da necessidade

Encontra-se descrito no DFD, integrante deste TR, no seu item 1. DA NECESSIDADE E DO OBJETO.

2.2. Das justificativas (ar. 74 da Lei nº 14.133/2021)

2.2.1. Das características do imóvel que o tornaram necessário à escolha e,

2.2.2. Da singularidade do imóvel a ser locado:

Conforme demonstrado no subitem 3.2.1. a seguir, as características do imóvel que se pretende locar (localização, dimensões, acessibilidade e estado de conservação), levam ao atendimento de forma exclusiva e vantajosa para a finalidade/necessidade que se pleiteia.

O imóvel possui características como 05 (cinco) quartos e 02 (dois) banheiros, sendo: 1 (uma) cozinha, e 04 (quatro) salas para administração e atendimento, e garagem coberta para 02 (dois) veículos, que levam ao entendimento relevante que levam a administração não ter outra escolha.

2.2.3. Da avaliação prévia, estado de conservação, custos de adaptações e prazo de amortização dos investimentos:

A avaliação do valor da locação foi elaborada por 03 (três) imobiliárias ou profissional habilitado(s) junto ao CRECI, cujos laudos apontam as condições de conservação do imóvel e o valor mensal da locação.

2.2.4. Da certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto:

Não há prédios públicos livres que atenda a necessidade da agência, conforme anexo de ofício.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL

3.1. Atendimento aos requisitos do art. 74, V, DA LEI 14.133/2021.

Se trata de locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha, enquadrada no art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

3.2. Razão da Escolha

3.2.1. Mediante levantamento de mercado foram identificados 03 (três) imóveis que, em princípio, poderiam servir à finalidade da presente contratação. São identificados a seguir, com a manifestação de serem próprios, ou não, à referida finalidade:

- Proprietário não aluga para setor público;
- Valor mais alto do que o orçamento financeiro;
- Localização de difícil acesso;

Imóvel	Localização	Situação do imóvel	Sim/Não	Valor Mensal (R\$)	Decisão/MOTIVO
1	Rua Candido Mota, nº 837	Salas amplas?	sim	3600,00	Proprietário não loca para setor público.
		Bem localizado?	sim		
		Condições de conservação?	sim		
		Ventilação, instalações elétrica e hidráulica?	sim		
		Acessibilidade PCD?	nao		
		Banheiro PCD?	nao		
		Fácil acesso?	sim		
		Outros:			
2	Rua Anastacio Rocha, 65	Salas amplas?	sim	3330,00	Imóvel de difícil acesso.
		Bem localizado?	não		
		Condições de conservação?	sim		
		Ventilação, instalações elétrica e hidráulica?	sim		

		Acessibilidade PCD?	não		
		Banheiro PCD?	não		
		Fácil acesso?	não		
		Outros:			
3	Rua dos Comercários, nº 600	Salas amplas?	sim	2300,00	Imóvel atende integralmente as necessidades da ARVAP
		Bem localizado?	sim		
		Condições de conservação?	sim		
		Ventilação, instalações elétrica e hidráulica?	sim		
		Acessibilidade PCD?	não		
		Banheiro PCD?	não		
		Fácil acesso?	sim		
		Outros:			

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “c”)

Decorrente de levantamento de mercado, conforme resumo acima, os imóveis identificados foram analisados por meio de visitas presenciais, sendo “descartados” aqueles que comprovadamente não serviam à finalidade que se pretende.

Assim, a descrição a ser adotada é a locação do imóvel localizado na Rua dos comerciaros nº 600, pelo valor mensal de R\$ 2300,00 (dois mil e trezentos reais).

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “d”)

5.1. Especificação técnica

Para a locação do imóvel que se pleiteia, cujas especificações estão descritas neste TR, houve cumprimento dos requisitos mínimos definidos no DFD.

Tem-se, que o imóvel é perfeitamente adequado às necessidades da ARVAP visando instalação de sua sede.

Os dados do locador do imóvel, inclusive para pagamento, estarão contemplados no contrato.

5.2. Subcontratação

Será vedado ao Locatário ceder, sublocar, total ou parcialmente, a locação, bem como mudar a destinação do imóvel locado.

5.3. Garantia da contratação

Não haverá exigência da garantia da contratação prevista nos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, em razão da natureza do objeto.

6. DO CONTRATO

6.1. Será firmado através da imobiliária abaixo que detém procuração para gerir a locação do imóvel e, por consequência poderes para a prática dos atos necessários com o(a) proprietário(a) outorgante, assim identificada:

CAROL GIANAZI NEGÓCIO IMOBILIÁRIOS (ANA CAROLINA GIANAZI CARVALHO), com sede nesta cidade de Assis, Estado de São Paulo, na Rua Rangel Pestana, nº 408 - Centro, (CEP 19806-120), cadastrada no CNPJ(MF) sob o nº 32.609.256/0001-97, e registro no CRECI/SP sob nº 33.184-J, representada pelo Sr. EDUARDO ALESSANDRO SANCHES (OUTORGADO), corretor de imóveis, inscrito junto ao CRECI/SP sob nº 216.403, com endereço profissional junto a imobiliária à qual é procurador.

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETOL (Art.6º, inciso XXIII, alínea “e”)

7.1. O contrato terá vigência de 36 (trinta e seis) meses contados da entrega das chaves pela Imobiliária.

7.1.1. Poderá ser rescindido antecipadamente, após 12 meses, mediante comunicação formal da ARVAP, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

7.1.2. Poderá ser prorrogado na forma do art. 107 da Lei nº 14.133/2021 mediante termo aditivo ao contrato.

7.2. O valor mensal previsto para a locação é de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), resultando no valor contratual de R\$ 82.800,00 (oitenta e dois mil e oitocentos reais) para o período do contrato.

7.2.1. Será fixo e irrevogável pelo prazo de 12 (doze) meses, reajustado a partir daí pelo IPCA anualmente.

7.2.2. O reajuste ocorrerá por apostilamento.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “f”)

8.1. As condições contratuais devem ser executadas fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 13.144/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2. As comunicações entre o órgão contratante e a contratada devem ser realizadas por escritos sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso mensagem eletrônica para esse fim.

8.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo:

a) fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos, ao qual competirá acompanhar, administrativamente, a execução do contrato, adotando as medidas necessárias à solução de contratempos que, porventura, venham a ocorrer, sendo que a ação de fiscalização não exonera o Locador de suas responsabilidades contratuais

b) gestor do contrato, que atuará no acompanhamento da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da “contratada”, dentre outras obrigações legais e contratuais. (Decreto nº 11.246/2022, art. 7º, parágrafo único, inciso III).

8.3.1. Estarão identificados no Termo de Contrato.

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

9.1. O pagamento será mensal, efetuado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados do término do mês vencido.

9.2. Será efetuado:

a) mediante crédito aberto em conta corrente em nome da contratada, quando correntista do Banco do Brasil, que deverá indicar o número de sua conta corrente e agência correspondente;

b) através de boleto bancário, devendo nesse caso a nota estar acompanhada do boleto bancário, não sendo admitida cobrança pela emissão do boleto.

9.3. O Locatário deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

9.3.1. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do Locador, será providenciada a 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 Locatário.

9.3.2. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o Locatário deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do Locador, 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.

9.3.3. Persistindo a irregularidade, o Locatário deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao Locador a ampla defesa.

9.4. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, quando for o caso.

9.4.1. O Locador, quando regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei

Complementar nº 123/2006, 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 LC.

9.5. Sobre os aluguéis que não forem pagos até a data de vencimento do boleto bancário apresentado no mês subsequente ao vencido, incidirão multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IGP-M.

10. REAJUSTE

10.1. Após o interregno 12 (doze) meses o preço inicial contratado será reajustado, mediante a aplicação do índice do IPCA relativo aos 12 (doze) últimos meses já publicados à data do efetivo reajuste.

a) Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

b) No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice(s) de reajustamento, o Locatário pagará ao Locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

c) Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

d) Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou, de qualquer forma, não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

e) Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

f) O reajuste será realizado por apostilamento.

11. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

11.1. O “prestador dos serviços” é selecionado por meio da realização de procedimento de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO SEM DISPUTA fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

11.2. 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 a cadastros informativos oficiais, tais como:

a) SICAF;

b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);

c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portalttransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

11.3. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa ou locador e também de seu sócio majoritário, por força do art. 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.

11.4. Caso conste da Consulta de Situação do Fornecedor 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.

11.5. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

11.6. O locador será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

11.7. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do locador será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.

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

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

12. DAS ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1.1. O custo estimado da contratação é de **R\$ 82.800,00** (oitenta e dois mil e oitocentos reais).

12.1.2. O pagamento do valor IPTU do imóvel será de responsabilidade do Locador.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da contratação correrão à conta de recursos consignados no Orçamentos Geral da ARVAP, na rubrica 04.512.0001.0001.0001 - 06 (3.3.90.39.10) para o exercício corrente.

13.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes.

13.3. Na presente contratação serão utilizados Recursos Próprios.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Fica a dever da contratante a responsabilidade do pagamento de uma parcela unica anual para seguro incendio.

14.2. As obrigações e as responsabilidades das partes estarão dispostas na minuta de Contrato.

Assis, 28 de julho de 2026.

André Campos Colares Botelho
CPF nº 040.793.446-43

Louisy Sthefane Lopes Leite
CPF nº 333.601.438-76
