



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE ITÁPOLIS

Rua Odilon Negrão, 917; Centro – Edifício Palmitesta – Fone/Fax (16)3263-9494

CEP 14900-000 – Itápolis-SP

CNPJ 44.490.662/0001-62 Inscrição Estadual 375.088.751.115

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO – DEFINIÇÃO DO OBJETO, NATUREZA, PRAZO DO CONTRATO E PRORROGAÇÃO

1.1. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO E NATUREZA

1.1.1. Locação de imóvel para instalação da Sede do SAAEI, por um período de 12 (doze) meses.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT. TOTAL	QUANT. ANUAL	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel pelo período de 12 meses, conforme objeto acima	Mês	12	12	R\$ 5.500,00 (estimado)	R\$ 66.000,00 (estimado)

1.2. DO PRAZO DO CONTRATO E SUA PRORROGAÇÃO

1.2.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 meses, contatos da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, nos limites legais, desde que comprovado o preço vantajoso, conforme disposto no art. 84, da Lei nº 14.133/2021.

1.2.2. O contrato ou outro instrumento hábil que o substitua oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

1.2.3. O reajuste do preço do aluguel incidirá anualmente aferido conforme índice do IGMP ou outro fator de atualização monetária que vier a ser estabelecido pelo Governo Federal para contratos da mesma espécie.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

3.1. A descrição da solução como um todo se encontra em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A locação justifica-se pela necessidade de um imóvel com as características deste para a Sede do SAAEI, a fim de que possa suprir coerentemente as demandas do órgão.

4.2. O imóvel desejado deverá conter no mínimo:

- Sala para atendimento ao público com acessibilidade;
- 02 banheiros adaptados de fácil acesso ao público;
- 02 banheiros para os funcionários;
- Salas individuais ou espaço amplo que possa ser dividido para acomodar os setores: jurídico, recursos humanos, tesouraria, contabilidade, TI, compras, licitação, superintendência, diretoria e tributação;



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE ITÁPOLIS

Rua Odilon Negrão, 917; Centro – Edifício Palmitesta – Fone/Fax (16)3263-9494

CEP 14900-000 – Itápolis-SP

CNPJ 44.490.662/0001-62 Inscrição Estadual 375.088.751.115

- Copa ou cozinha;
- Espaço para depósito de materiais de limpeza;
- Sistema elétrico compatível com alto número de computadores e aparelhos de ar-condicionado.

4.3. O contrato de locação de locação deverá ter inicialmente a duração de 12 (doze) meses, momento em que será avaliada a vantajosidade da contratação ao poder público.

4.4. O reajuste do preço do aluguel incidirá anualmente aferido conforme índice do IGPM ou outro fator de atualização monetária que vier a ser estabelecido pelo Governo Federal para contratos da mesma espécie.

4.5. Obriga-se a LOCADORA ao pagamento dos tributos quer seja como IPTU, e ao LOCATÁRIO as despesas ordinárias que vencerem durante esta locação, quer sejam com telefone, energia, água e outras que forem pertinentes.

4.6. A LOCADORA declara que garante ao LOCATÁRIO, durante o prazo do contrato, o uso pacífico e regular do prédio, e no caso de venda, a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo adquirente todas as condições do contrato.

4.7. A presente locação trata-se de um serviço continuado.

4.8. Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT.

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

5.1.1. 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 responderão pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

5.1.2. O LOCATÁRIO declara ter procedido a vistoria no imóvel locado recebendo-o em perfeito estado, com todos os pertences e acessórios, devendo trazê-los em perfeito estado de conservação, em boas condições de higiene, para assim restituí-lo, quando findada ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação de pintura, portas, fechaduras, trincos, vitrais e vidraças, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, ralos e demais acessórios, inclusive se necessário obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais as existentes.

5.1.3. Obriga-se a LOCADORA ao pagamento dos tributos quer seja como IPTU, e ao LOCATÁRIO as despesas ordinárias que vencerem durante esta locação, quer sejam com telefone, energia, água e outras que forem pertinentes.

5.1.4. É de responsabilidade da LOCADORA tudo quanto fizer referência à estrutura do prédio existente nesta data, para conservá-lo em estado de servir ao uso que se destina.

5.1.5. É vedado ao LOCATÁRIO realizar qualquer modificação e ou obras de adaptação no prédio que julgar necessário para melhor desenvolvimento do serviço público sem consentimento prévio da LOCADORA.

5.1.6. A LOCADORA deverá ser notificada por escrito, caso haja necessidade de execução de obra de sua responsabilidade, mas se decorridos 30 dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverá ser atendidas imediatamente, não tiver tomado providências que se fizerem necessárias, o LOCATÁRIO poderá realizar os serviços, sendo os valores despendidos amortizados mediante compensação quando do pagamento do aluguel, desde que caracterizem benfeitorias úteis ou necessárias, nos termos do Código Civil.



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE ITÁPOLIS

Rua Odilon Negrão, 917; Centro – Edifício Palmitesta – Fone/Fax (16)3263-9494

CEP 14900-000 – Itápolis-SP

CNPJ 44.490.662/0001-62 Inscrição Estadual 375.088.751.115

5.1.7. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

I – advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não caracterizam prejuízos significantes ao objeto da contratação;

II – multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;

III – multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;

IV – suspensão de licitar e impedimento de contratar com o SAAE de Itápolis, pelo prazo de até dois anos;

V – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

5.1.8. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

5.1.9. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, prevista acima, as empresas profissionais que, em razão do presente contrato:

a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c) demonstrem não possuir inidoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

5.1.10. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

5.1.11. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observando o princípio da proporcionalidade.

5.1.12. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do SAAE de Itápolis, ou ainda, quando for o caso, cobrados judicialmente.

5.1.13. Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

5.1.14. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso de multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras mediadas cabíveis.

6. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. DA FISCALIZAÇÃO

6.1.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos, devidamente nomeados pela autoridade máxima da entidade.



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE ITÁPOLIS

Rua Odilon Negrão, 917; Centro – Edifício Palmitesta – Fone/Fax (16)3263-9494

CEP 14900-000 – Itápolis-SP

CNPJ 44.490.662/0001-62 Inscrição Estadual 375.088.751.115

6.2. DA FISCALIZAÇÃO TÉCNICA

6.2.1. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

6.2.2. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

6.2.3. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

6.2.4. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

6.2.5. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

6.2.6. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

6.3. DO GESTOR DO CONTRATO

6.3.1. 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.

6.3.2. 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 ultrapassem a sua competência.

6.3.3. 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.

6.3.4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

6.3.5. 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.

6.3.6. 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.

7. DO PAGAMENTO

7.1. O aluguel mensal será pago pelo LOCATÁRIO a LOCADORA até o 10º (décimo) dia do mês seguinte ao vencido, por intermédio do Departamento de Tesouraria do LOCATÁRIO.



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE ITÁPOLIS

Rua Odilon Negrão, 917; Centro – Edifício Palmitesta – Fone/Fax (16)3263-9494

CEP 14900-000 – Itápolis-SP

CNPJ 44.490.662/0001-62 Inscrição Estadual 375.088.751.115

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

8.1. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

8.1.1. O imóvel será selecionado por meio da realização de procedimento de Inexigibilidade, com publicação, em portal eletrônico, de aviso da intenção de contratar.

8.2. DA FORMA DE FORNECIMENTO

8.2.1. O fornecimento do objeto será efetuado conforme solicitação do órgão requisitante, por meio de Autorização de Fornecimento enviada à contratada, devendo constar todos os elementos necessários ao cumprimento da obrigação da contratada.

9. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo estimado total anual da contratação é de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais).

10. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do SAAE de Itápolis.

Ficha 12: Manutenção do Setor Administrativo – Outros Serviços de Terc. Pessoa Jurídica

Classificação Funcional Programática: 17.512.0011.2.449

Natureza da Despesa: 3.3.90.39.00

Itápolis/SP, 05 de fevereiro de 2025

Felipe Pozzer de Souza
Diretor de Administração e Finanças