

TERMO DE REFERÊNCIA DAF Nº 25/2025

DATA: 17 de abril de 2025
DEMANDA: Locação de Imóvel para instalação do escritório regional da ARES-PCJ em São José do Rio Preto - SP
DEMANDANTE: Carlos Roberto de Oliveira
ÁREA TÉCNICA ENVOLVIDA: Diretoria Administrativa e Financeira da ARES-PCJ

CONTRATANTE

A Agência Reguladora dos Serviços de Saneamento das Bacias dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiá (ARES-PCJ) é uma associação pública, no formato de consórcio público de direito público interno, de natureza autárquica, integrante da administração indireta de todos os Municípios consorciados, dotada de independência decisória e autonomia financeira, administrativa e orçamentária.

A ARES-PCJ atua no âmbito do território dos Municípios integrantes do consórcio público, nos termos do art. 4º, §1º, da Lei nº 11.107/2005, tendo sido criada com finalidade de receber a delegação das competências municipais para a regulação econômica e a fiscalização da qualidade dos serviços públicos de saneamento básico, nos Municípios aderentes.

A ARES-PCJ conta atualmente com 81 (oitenta e um) Municípios, o que corresponde a uma população atendida de, aproximadamente, 10,9 milhões de habitantes e com potencial de expansão, já que a área de abrangência pretendida extrapola os limites territoriais das bacias hidrográficas PCJ.

JUSTIFICATIVA

A criação de escritórios regionais nos municípios de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto foi aprovada na 27ª Assembleia Geral Ordinária da ARES-PCJ, como parte do **Planejamento Estratégico** da Agência Reguladora. A decisão de descentralizar as atividades da ARES-PCJ visa otimizar a fiscalização e regulação dos serviços de saneamento básico, além de garantir maior eficiência operacional e proximidade com os municípios regulados.

A instalação desses escritórios está fundamentada na necessidade de **ampliar a presença institucional** da ARES-PCJ, proporcionando um atendimento mais ágil, eficiente e próximo aos entes regulados, com impactos positivos na **qualidade da regulação** e no **desempenho das atividades da Agência**.

A criação deste escritório regional justifica-se, especialmente, pela **redução de custos e tempo de deslocamento da equipe técnica**, uma vez que a proximidade com os municípios regulados permitirá mais agilidade nas fiscalizações e visitas técnicas, além de evitar os elevados custos com **diárias, transporte e hospedagem**.

Outro fator de relevância é a **ampliação da capacidade de suporte e orientação** aos Prestadores Regulados, criando um ambiente adequado para reuniões e treinamentos. A descentralização permitirá à ARES-PCJ um atendimento mais eficaz, proporcionando maior proximidade com as necessidades operacionais das entidades reguladas e favorecendo a realização de atividades técnicas com maior precisão e celeridade.

Em conformidade com os **princípios da Lei nº 14.133/2021**, que estabelece normas para licitações e contratos administrativos, a locação do imóvel em São José do Rio Preto atenderá aos critérios de **vantajosidade, eficiência e proporcionalidade**.

A decisão de contratação está embasada em estudos técnicos e visitas a diversos imóveis, sendo considerada a **melhor relação custo-benefício** para a Administração Pública. Diante disso, a contratação da locação é imprescindível para a instalação do Escritório Regional e para a **concretização das metas** do Planejamento Estratégico da ARES-PCJ, contribuindo para o fortalecimento da regulação e fiscalização dos serviços de saneamento básico na região.

Portanto, a locação do imóvel é **fundamental** para o cumprimento dos objetivos institucionais da ARES-PCJ e a melhoria contínua da gestão pública na área de saneamento básico, sendo viável e necessária à luz da legislação vigente.

Frise-se que a presente contratação está alinhada ao Planejamento Estratégico da ARES-PCJ, aprovado pela Assembleia Geral e previsto no Plano de Aquisições e Contratações de 2025.

OBJETO

1) CLASSIFICAÇÃO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel para instalação do escritório regional da ARES-PCJ em São José do Rio Preto, conforme condições e exigências estabelecidas neste documento.

Trata-se de **bem comum**, cujo padrão de desempenho e qualidade pode ser objetivamente definido por meio de especificações usuais de mercado.

2) DETALHAMENTO

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes critérios:

- **Localização:** São José do Rio Preto - SP, preferencialmente com fácil acesso a rodovias e infraestrutura comercial próxima.
- **Área útil:** Aproximadamente 80 m².
- **Mobiliário:** Pelo menos três estações de trabalho e seis cadeiras.
- **Infraestrutura:** Sistema de climatização e copa privativa.
- **Condomínio:** Portaria vigiada, sistema de segurança, estacionamento com portão eletrônico e sala de reunião compartilhada (para no mínimo 30 pessoas).
- **Vigência contratual:** Mínimo de 24 meses, renovável por até 10 anos.

3) DESCRIÇÃO

Nome do Imóvel: Sala nº 1320 e 1321 - **Edifício Navarro Building**

Endereço: Rua Jair Martins Mil Homens, São José do Rio Preto, SP, 15090-080

Responsável pela Locação: Imobiliária Valle Sul Ltda

Contato do Responsável: Antonio Aparecido Jordão 17 3216-5600

Requisito	✓ Atende	✗ Não Atende
São José do Rio Preto	✓	
Próximo à rodovia de acesso	✓	
Região com comércio variado (restaurantes, papelaria etc.)	✓	
Sala em Condomínio Empresarial	✓	
Condomínio com Portaria vigiada	✓	
Condomínio com Sistema de Segurança	✓	
Condomínio com Vaga de Estacionamento	✓	
Condomínio com Sala de reunião compartilhada para no mínimo até 30 pessoas	✓	
Sala estruturada, pronta para uso e ocupação	✓	
Sala com área aproximada de 80 m ²	✓	
Sala mobiliada com pelo 3 estações de trabalho	✓	
Sala com sistema de climatização	✓	

Características Gerais

Área Total do Imóvel (m²): 91,00

Número Salas: 3 salas

Número de Banheiros: 2

Infraestrutura (elétrica, hidráulica, climatização): em funcionamento

Instalações e Comodidades do Condomínio

Portaria Controlada: Sim

Salas de Reunião Compartilhadas: Sim

Estacionamento: 2 Vagas

Portão Eletrônico: Sim

Elevador: 7

Câmera de Segurança: Sim

4) PREÇO ESTIMADO

A pesquisa de preço com outros imóveis, apresentou valor de mercado compatível com o imóvel pretendido?

A locação do imóvel selecionado para o Escritório Regional da ARES-PCJ em São José do Rio Preto implicará nos seguintes custos:

- **Aluguel mensal:** R\$10.000,00, com reajuste anual.
- **IPTU mensal:** R\$ 131,68.
- **Taxa condominial e locação móveis:** R\$ 2.948,00, com reajuste anual.

Ao longo de **12 meses**, considerando os valores atuais, os custos estimados com aluguel, IPTU, condomínio e seguro totalizarão **R\$ 156.952,32**. Esse valor poderá sofrer alterações conforme os reajustes anuais do aluguel e do condomínio.

Além dos custos fixos, a ARES-PCJ poderá utilizar salas de reunião compartilhadas do condomínio mediante pagamento adicional:

- **Sala reunião** R\$ 250,00 por uso.

Esses custos serão aplicados somente quando houver demanda específica da Agência.

5) SUSTENTABILIDADE

A locação do imóvel será realizada considerando diretrizes de sustentabilidade ambiental, priorizando:

- **Redução do consumo de energia:** Utilização de sistemas de climatização eficientes e iluminação em LED.
- **Gerenciamento de resíduos:** Práticas sustentáveis para descarte adequado de resíduos e reciclagem de materiais pelo condomínio.

6) GARANTIA

Nos contratos de locação de imóveis a ARES-PCJ opta pela adoção do título de capitalização, pois oferece diversas vantagens para a ARES-PCJ:

1. **Vantagem Financeira:** O valor vinculado, possui rentabilidade.
2. **Redução de Custos com Garantias:** O título pode substituir cauções ou fiadores, diminuindo os custos iniciais com locação.
3. **Segurança Jurídica:** A alternativa oferece maior previsibilidade e estabilidade, sendo regulamentada pela legislação vigente.
4. **Facilidade Administrativa:** A gestão do título é simples, sem a burocracia de outras formas de garantia, como a caução bancária.
5. **Atração de parceiros Imobiliários:** O título de capitalização pode ser visto como uma garantia confiável, facilitando negociações com proprietários de imóveis.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Elaborou-se o correspondente Estudo Técnico Preliminar, o qual declarou a viabilidade da contratação sob o ponto de vista técnico e econômico.

CRITÉRIO DE JULGAMENTO

Contratação Direta.

CONTRATAÇÃO DIRETA

A prestação de serviços pretendida neste Termo de Referência poderá ocorrer com **inexigibilidade de licitação**, fundamentada no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

Neste aspecto, o imóvel está disponibilizado somente por um fornecedor **IMOBILIÁRIA VALLE SUL LTDA E CONDOMINIO NAVARRO BUILDING**.

DOCUMENTOS PARA CONTRATAÇÃO

O fornecedor deverá apresentar os documentos abaixo relacionados:

- a) Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
 - b) Comprovante de inscrição e de situação cadastral perante o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), o qual poderá ser obtido através da internet no site da Receita Federal;
 - c) Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual ou Municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da empresa, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
 - d) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal da sede ou da filial da empresa vencedora, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos instituídos por lei municipal;
 - e) Prova de regularidade com a Seguridade Social (INSS) – através de Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (conjunta - INSS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
 - f) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos;
 - g) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa (CNDT), nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT;
 - h) Certificado de Apenados, nos termos do site do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo – TCE/SP (www4.tce.sp.gov.br/publicacoes/apenados/apenados.shtm).
- Não serão aceitos protocolos e nem documentos com prazo de validade vencido.
- i) Certidão Negativa no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep) (<https://certidoes.cgu.gov.br/>)

CONSÓRCIOS

Não será permitida a participação no processo licitatório de empresas reunidas em consórcio, em razão da baixa complexidade do objeto a ser adquirido.

INSTRUMENTO CONTRATUAL

O prestador de serviço será convocado para assinar o termo de contrato no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo de aplicação das sanções cabíveis, segundo o disposto no artigo 90 da Lei nº 14.133/2021.

O prazo de vigência contratual será de **24 (vinte e quatro) meses**, contados da assinatura da Ordem de Serviço, podendo sofrer prorrogações sucessivas até o limite decenal, desde que atendidos os requisitos da Lei nº 14.133/2021.

Será utilizado o índice IPCA/IBGE “pro rata die”, ou qualquer outro que o substitua, como índice oficial, em caso de prorrogação do prazo do contrato, quando do momento de eventual reajuste, com data-base vinculada à data do orçamento estimado, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos, nos termos dos arts. 25, § 7º, e 92, § 3º da Lei nº 14.133/2021.

MODELO DE GESTÃO DO CONTATO

O resultado e entrega de certificados deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo gestor e fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos, observado o disposto no artigo 117 da Lei Federal nº 14.133, de 2021 e Resolução ARES-PCJ nº 531/2023.

Compete ao gestor do contrato o exercício das atribuições descritas no art. 15 da Resolução ARES-PCJ nº 531/2023, e ao fiscal do contrato as atribuições descritas no art. 16 da Resolução ARES-PCJ nº 531/2023.

Os responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato serão formalmente indicados na elaboração do contrato, e, atendendo as diretrizes estabelecidas no artigo 11 da Resolução ARES-PCJ nº 531/2023.

SUBCONTRATAÇÃO

Não será admitida a subcontratação parcial ou total do objeto.

CONDIÇÕES DE ENTREGA:

Os serviços serão prestados de forma contínua e a fatura, nota fiscal ou equivalente deverá ser emitida com vencimento superior a 5 (cinco) dias da emissão da fatura

RECEBIMENTO

O **recebimento provisório** fica dispensado com base no artigo 98, II, da Resolução ARES-PCJ nº 531/2023.

Já o **recebimento definitivo** ocorrerá após a verificação e consequente aceitação, em até 05 (cinco) dias corridos, a partir do recebimento provisório pelo Departamento Administrativo da ARES-PCJ.

O recebimento poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, mesmo antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no pedido, neste Termo de Referência e na proposta comercial, devendo ser substituídos pelo fornecedor, no prazo de até 02 (dois) dias úteis, a contar da notificação, sem prejuízo de outras penalidades.

CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

A liquidação será efetuada no prazo de até 05 (cinco) dias corridos, contados da data da entrega definitiva do serviço e respectivo aceite da ARES-PCJ.

Em caso de enquadramento, o fornecedor deverá destacar no documento fiscal o valor de Imposto sobre a Renda a ser retido na fonte, conforme a Instrução Normativa RFB nº 2.145, de 26 de junho de 2023, que alterou a Instrução Normativa RFB nº 1.234/2012, onde os órgãos da administração pública direta dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, inclusive suas autarquias e fundações, ficam obrigados a efetuar a retenção de IRRF sobre os pagamentos efetuados às pessoas jurídicas pelo fornecimento de bens ou prestação de serviços em geral, inclusive obras de construção civil, conforme Tabela do Anexo I da Instrução Normativa RFB nº 1.234/2012. Caso o fornecedor usufrua de benefícios como isenção, não incidência ou alíquota zero, deverá informar e comprovar seu enquadramento legal no documento fiscal.

OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

1) DA ARES-PCJ

- a) Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo fornecedor neste Termo de Referência e na proposta comercial;
- b) Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste Termo de Referência;
- c) Notificar o fornecedor, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;
- d) Acompanhar e fiscalizar a entrega, e atestar nas notas fiscais/faturas o efetivo fornecimento do objeto;
- e) Rejeitar, no todo ou em parte, os bens entregues em desacordo com as especificações constantes na nota de empenho, neste Termo de Referência ou na proposta comercial;
- f) Comunicar o fornecedor para emissão de nota fiscal pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia parcial sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade;
- g) Efetuar o pagamento ao fornecedor no prazo, forma e condições estabelecidos neste Termo de Referência;
- h) Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo fornecedor;
- i) Aplicar as sanções legais e regulamentares;
- j) Exigir o cumprimento dos recolhimentos tributários, trabalhistas e previdenciários pelo fornecedor, por meio dos documentos pertinentes; e
- k) Disponibilizar local adequado para o recebimento do objeto.

2) DO FORNECEDOR:

- a) Cumprir todas as obrigações constantes deste instrumento e seus anexos, nas quantidades, prazos e condições pactuadas, assumindo exclusivamente os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- b) Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor;

- c) Comunicar à ARES-PCJ, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;
- d) Atender às determinações emitidas pelo fiscal e/ou gestor do contrato, ou pela autoridade superior, e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitado(a);
- e) Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal e/ou gestor do contrato, ou pela autoridade superior, os itens nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução contratual e/ou fornecimento do objeto e/ou dos materiais empregados;
- f) Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado a ARES-PCJ ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo ARES-PCJ, a qual ficará autorizada a descontar dos pagamentos devidos ao fornecedor, ou da garantia o valor correspondente aos danos sofridos;
- g) Emitir faturas no valor pactuado, apresentando-as à ARES-PCJ para ateste e pagamento;
- h) Responsabilizar-se pela garantia dos produtos entregues e dos materiais empregados nos itens, dentro dos padrões adequados de qualidade, segurança, durabilidade e desempenho, conforme previsto na legislação em vigor e neste Termo de Referência;
- i) Manter, durante toda a execução do objeto, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- j) Comunicar a ARES-PCJ, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução/entrega do objeto;
- k) Paralisar, por determinação da ARES-PCJ, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica, ou que coloque em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros;
- l) Cumprir, durante todo o período de execução contratual, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, reabilitado da Previdência Social ou aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas em outras normas específicas;
- m) Guardar sigilo sobre as informações obtidas em decorrência do cumprimento do objeto contratual;
- n) Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis advindos de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação;
- o) Alocar empregados com habilitação e conhecimento adequados à execução do objeto, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e legislação de regência;
- p) Orientar e treinar seus empregados sobre os deveres previstos na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, adotando medidas eficazes para a proteção de dados pessoais a que tenha acesso por força da execução do objeto contratado;
- q) Submeter à ARES-PCJ, previamente e por escrito, para sua análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere; e

r) Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre.

PENALIDADES

O fornecedor poderá ser responsabilizado administrativamente pela prática de quaisquer das infrações descritas no artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, aplicando-se-lhe as sanções descritas no 156 da referida Lei, segundo o procedimento disposto na Resolução ARES-PCJ nº 531/2023.

VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se o custo total da contratação em R\$ 135.900,00 (cento e trinta e cinco mil e novecentos reais), conforme valores estimados do objeto.

ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da contratação correrão por conta da dotação orçamentária do orçamento em vigor, aprovado pela Assembleia Geral da ARES-PCJ, *Custeio Administrativo nº 010101.0412510012.001 - 3.3.90.39.00 - Outros Serviços De Terceiros - Pessoa Jurídica*, da Agência Reguladora dos Serviços de Saneamento das Bacias dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiá – ARES-PCJ.

PAULO DE OLIVEIRA MATOS JUNIOR
Coordenado da Secretaria Geral

ANEXO I

PLANILHA DE PROPOSTA COMERCIAL

....., inscrita no CNPJ/MF nº, Inscrição Estadual nº, com sede no município de, Estado de, na Rua/Av., nº, CEP., fone:, e-mail:, através deste documento, encaminha sua Proposta Comercial referente locação de imóvel para instalação do escritório regional da ARES-PCJ em São José do Rio Preto, respeitando as seguintes especificações:

Item	Descrição	Qtde	Valor Unitário R\$	Valor Total R\$
01	Aluguel de Locação de Imóvel localizado na Rua Jair Martins Mil Homens, Salas 1320 e 1321 – Conjugadas e Mobiliadas, em São José do Rio Preto	24		
02	Taxa de Condomínio (incluso gastos ar condicionado central) + IPTU	24		
VALOR TOTAL R\$				
(valor por extenso)				

Notas:

- 1) Não faz parte do aluguel os custos com água, energia, internet e locação de sala de reunião disponível no condomínio.
- 2) Os valores são apresentados com base na data desta proposta, que terá prazo de validade de 10 (dez) dias.

_____, ____ de _____ de 2025.

Assinatura Autorizada

Nome:

CPF:

RG: