

TERMO DE REFERÊNCIA

DATA: 30 de março de 2026
DEMANDA: Locação de Imóvel para instalação do escritório regional da ARES-PCJ em Ribeirão 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 89 (oitenta e nove) Municípios, o que corresponde a uma população atendida superior a 11 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, com o objetivo de descentralizar as atividades institucionais e ampliar a presença da Agência junto aos municípios regulados.

Desde sua implantação no exercício de 2025, o Escritório Regional de Ribeirão Preto vem demonstrando resultados positivos, contribuindo para a redução de custos logísticos, maior agilidade nas fiscalizações e aprimoramento do atendimento técnico aos prestadores regulados.

O imóvel atualmente utilizado pela Agência está localizado na **Sala nº 88, Avenida Presidente Vargas nº 2001, Condomínio New Century, no município de Ribeirão Preto/SP**, apresentando infraestrutura adequada para o funcionamento do escritório regional.

Contudo, durante a vigência do contrato anteriormente firmado, ocorreu **alteração de titularidade do imóvel em razão de sua alienação**, o que impossibilitou a continuidade do

contrato existente, tornando necessária a formalização de nova contratação com o atual proprietário.

Diante desse fato superveniente, foi realizada pesquisa de mercado com imobiliárias locais e plataformas imobiliárias, verificando-se que o imóvel atualmente ocupado apresenta a melhor relação entre localização, infraestrutura, disponibilidade imediata e custo de mercado, não sendo identificadas alternativas equivalentes que atendam simultaneamente às necessidades institucionais da Agência.

O levantamento realizado demonstrou que o imóvel atualmente ocupado permanece sendo o único que reúne, simultaneamente, as condições necessárias de localização estratégica, infraestrutura, disponibilidade de mobiliário e estrutura condominial adequada às atividades da ARES-PCJ.

Assim, a manutenção da locação do referido imóvel mostra-se a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, evitando custos adicionais com mudança, adaptações estruturais e interrupção das atividades institucionais.

A presente contratação encontra fundamento no **artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que permite a contratação direta para locação de imóvel cujas características e localização tornem necessária à sua escolha.

A contratação está igualmente alinhada ao **Planejamento Estratégico da ARES-PCJ** e prevista no **Plano de Aquisições e Contratações de 2026**.

OBJETO

1) CLASSIFICAÇÃO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel para funcionamento do escritório regional da ARES-PCJ no município de Ribeirão Preto/SP, conforme condições e exigências estabelecidas neste documento.

Trata-se de contratação de locação de imóvel com características específicas de localização e infraestrutura, cuja escolha é justificada pela adequação às necessidades institucionais da ARES-PCJ.

2) DETALHAMENTO

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes critérios:

- **Localização:** Ribeirão Preto - SP, preferencialmente com fácil acesso a rodovias e infraestrutura comercial próxima.
- **Área útil:** Aproximadamente 75 m².
- **Mobiliário:** Pelo menos três estações de trabalho e seis cadeiras.
- **Infraestrutura:** Sistema de climatização e copa privativa ou compartilhada.
- **Condomínio:** Portaria vigiada, sistema de segurança, estacionamento com portão eletrônico e salas de reunião compartilhadas (para até 10 e 30 pessoas).
- **Vigência contratual:** Mínimo de 24 meses, renovável por até 10 anos.

3) DESCRIÇÃO

Identificação do Imóvel

Nome do Imóvel: Sala nº 88 **New Century**

Endereço: Av. Pres. Vargas 2001, Ribeirão Preto, SP, 14020-260

Responsável pela Locação: Dagmar Imóvel Ribeirão Preto Ltda

Contato do Responsável: Dagmar Roberto Peluzzo 16 99992-3894

Requisito	✓ Atende	✗ Não Atende
Ribeirão 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 até 30 pessoas no condomínio	✓	
Sala estruturada, pronta para uso e ocupação	✓	
Sala com área aproximada de 70 m ²	✓	
Sala mobiliada com pelo 3 estações de trabalho	✓	
Sala com mesa de Reunião para 6 pessoas	✓	
Sala com sistema de climatização	✓	

4) PREÇO ESTIMADO

A estimativa de valor da presente contratação foi realizada com base no contrato atualmente praticado para o imóvel em questão, bem como em pesquisa de mercado realizada junto a imobiliárias atuantes no município de Ribeirão Preto/SP com análise de anúncios de imóveis comerciais com características semelhantes, tais como localização em condomínio empresarial, metragem aproximada, infraestrutura disponível e padrão construtivo.

A análise comparativa demonstrou que o valor proposto se encontra compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local para imóveis com características equivalentes, atendendo ao princípio da economicidade e às condições usuais de mercado.

Dessa forma, a locação do imóvel selecionado para instalação do Escritório Regional da ARES-PCJ em Ribeirão Preto implicará nos seguintes custos mensais estimados:

- **Aluguel da sala:** R\$ 3.500,00
- **Locação de mobiliário:** R\$ 904,00
- **IPTU:** R\$ 146,09
- **Taxa condominial:** R\$ 1.100,00
- **Seguro contra incêndio:** R\$ 63,86

O custo mensal estimado totaliza **R\$ 5.713,86 (cinco mil setecentos e treze reais e oitenta e seis centavos)**.

Considerando os valores atuais, o custo anual estimado com aluguel, locação de mobiliário, IPTU, condomínio e seguro corresponde a **R\$ 68.566,32 (sessenta e oito mil quinhentos e sessenta e seis reais e trinta e dois centavos)**.

Destaca-se que tais valores poderão sofrer alterações ao longo da vigência contratual em razão de reajustes anuais aplicáveis ao aluguel e às taxas condominiais, conforme as condições contratuais e a variação dos índices de correção adotados.

Além dos custos fixos mencionados, a ARES-PCJ poderá, quando necessário, utilizar as salas de reunião compartilhadas disponíveis no condomínio mediante pagamento adicional. O valor atualmente praticado para utilização do auditório é de **R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por uso**, estimando-se a realização de **até 5 (cinco) utilizações anuais**, conforme demanda institucional.

Considerando os custos fixos estimados e a vigência contratual prevista de **36 (trinta e seis) meses**, o valor total estimado da contratação corresponde a **R\$ 205.698,96 (duzentos e cinco mil seiscentos e noventa e oito reais e noventa e seis centavos)**.

5) SUSTENTABILIDADE

A locação do imóvel observará diretrizes de sustentabilidade ambiental, priorizando a utilização de equipamentos de climatização energeticamente eficientes, iluminação em tecnologia LED e práticas adequadas de gerenciamento de resíduos no âmbito do 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.

A adoção do título de capitalização como garantia contratual encontra respaldo nas práticas do mercado imobiliário e no disposto no art. 96 da Lei nº 14.133/2021, sendo considerada alternativa adequada para assegurar o cumprimento das obrigações contratuais.

7) FRACIONAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, o fracionamento do objeto **não é tecnicamente viável**, tendo em vista que a contratação se refere à **locação de imóvel específico**.

Dessa forma, a contratação deverá ocorrer **de forma única e integral**, não havendo fracionamento indevido da despesa, uma vez que a natureza do objeto exige a disponibilização de um único imóvel com características adequadas às necessidades institucionais da Agência.

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 SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A presente contratação será realizada por contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a possibilidade de contratação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária à sua escolha.

A seleção do imóvel justifica-se em razão de sua adequação às necessidades institucionais da ARES-PCJ, especialmente quanto à localização estratégica no município de Ribeirão Preto/SP, infraestrutura disponível, disponibilidade imediata para uso e compatibilidade com as atividades a serem desenvolvidas pelo Escritório Regional da Agência, conforme demonstrado neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

CONTRATAÇÃO DIRETA

A contratação pretendida neste Termo de Referência ocorrerá por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Nesse contexto, o imóvel selecionado encontra-se disponível para locação por meio da empresa **DAGMAR IMÓVEL RIBEIRÃO PRETO LTDA**, responsável por sua intermediação imobiliária, sendo o único que reúne simultaneamente as condições de localização, infraestrutura e disponibilidade necessárias ao atendimento das necessidades institucionais da ARES-PCJ.

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 (www.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

Considerando que a presente contratação será realizada por **contratação direta**, mediante **inexigibilidade de licitação**, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e que o objeto consiste na **locação de imóvel específico**, não se aplica a participação de empresas reunidas em consórcio.

A locação será formalizada diretamente com o proprietário do imóvel ou com a empresa responsável por sua intermediação imobiliária, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

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 **36 (trinta e seis) 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 CONTRATO

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.

Termo de Referência DAF

SUBCONTRATAÇÃO

Considerando que o objeto da presente contratação consiste na **locação de imóvel específico**, não será admitida a subcontratação do objeto.

A execução contratual deverá ocorrer diretamente pelo proprietário do imóvel ou pela empresa responsável por sua intermediação imobiliária, permanecendo estes integralmente responsáveis pelo cumprimento das obrigações contratuais estabelecidas.

CONDIÇÕES DE ENTREGA:

O imóvel deverá ser disponibilizado à ARES-PCJ em condições adequadas de uso e funcionamento, conforme as características descritas neste Termo de Referência, durante toda a vigência da locação.

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 nas condições estabelecidas neste Termo de Referência;
- c) Notificar o fornecedor, por escrito, sobre vícios, defeitos ou irregularidades verificadas no imóvel, para que sejam por ele reparados ou corrigidos;
- d) Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, bem como atestar nas notas fiscais/faturas o efetivo cumprimento das obrigações contratuais;
- e) Efetuar o pagamento ao fornecedor no prazo, forma e condições estabelecidos neste Termo de Referência;
- f) Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo fornecedor;
- g) Aplicar as sanções legais e regulamentares quando cabíveis;
- h) Exigir a manutenção das condições de habilitação e regularidade fiscal durante toda a execução contratual.

2) DO FORNECEDOR:

- a) Cumprir todas as obrigações constantes deste instrumento e seus anexos, nas condições pactuadas, assumindo os riscos e as despesas decorrentes da execução do objeto;
- b) Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, bem como por eventuais prejuízos causados à ARES-PCJ ou a terceiros em razão da execução contratual;
- c) Atender às determinações emitidas pelo fiscal e/ou gestor do contrato, ou pela autoridade superior, prestando todos os esclarecimentos solicitados;
- d) Reparar ou corrigir, às suas expensas, eventuais vícios ou defeitos relacionados ao imóvel que prejudiquem sua adequada utilização;
- e) Emitir as faturas no valor pactuado, apresentando-as à ARES-PCJ para ateste e pagamento;
- f) Manter, durante toda a execução do objeto, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- g) Comunicar à ARES-PCJ qualquer ocorrência relevante relacionada ao imóvel que possa afetar a execução do contrato;
- h) Guardar sigilo sobre as informações obtidas em decorrência do cumprimento do objeto contratual;
- i) Cumprir a legislação aplicável, especialmente quanto às normas civis, tributárias e administrativas relacionadas à locação do imóvel.

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 para os 36 (trinta e seis) meses de locação o custo total da contratação em R\$ 205.698,96 (duzentos e cinco mil seiscentos e noventa e oito reais e noventa e seis centavos), 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. 676767;6078;676678;667.9;9;66;96;66. Outros.Serviços.De.Terceiros. Pessoa.Jurídica? da Agência Reguladora dos Serviços de Saneamento das Bacias dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiá – ARES-PCJ.

CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA
Diretor Administrativo e Financeiro

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 Ribeirão Preto, respeitando as seguintes especificações:

Item	Descrição	Qtde	Valor Unitário R\$	Valor Total R\$
01	Aluguel de Locação de Imóvel localizado na Av. Presidente Vargas, 2001 – Sala 88 – Ribeirão Preto. (Aluguel com móveis, IPTU e Seguro Incêndio)	36		
02	Taxa de Condomínio	36		
03	Locação Auditório	15		
VALOR TOTAL R\$				
(valor por extenso)				

Notas:

- 1) Não faz parte do aluguel os custos com água, energia, internet.
- 2) Os valores são apresentados com base na data desta proposta, que terá prazo de validade de 30 (trinta) dias.

....., ____ de de 2026.

Assinatura Autorizada

Nome:

CPF:

RG: