

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1 Contratação de espaço comercial (sala comercial) em São Paulo - SP para instalação e alocação do Centro de Vigilância e Operação Meteorológica (CVOM), conforme especificações deste Termo de Referência.

Lote 1	Produto/Serviço	Valor Unitário Estimado Mensal (R\$)	Valor Total Estimado 12 meses (R\$)	Valor Estimado 24 meses (R\$)
Item 1	Locação de Sala Comercial	4.000,00	48.000,00	96.000,00
	Condomínio Ordinário	1.720,00	20.640,00	41.280,00
	IPTU Comercial	609,70	6.097,00*	12.194,00
	Internet	100,00	1.200,00	2.400,00
	Seguro Incêndio	85,34	682,72**	1.365,44
	Fiança Locatícia			14.180,00*
Total período		6.515,04	76.619,72	167.419,44

*IPTU, pago em 10 parcelas/ano.

*Seguro pago em 8 vezes.

*Valor da Fiança Locatícia é ESTIMADO (em processo de cotação de preços)

1.2 DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1.1. Contratação de serviços de **locação de imóvel comercial (conjunto/sala comercial)**, com área útil de no mínimo 40 m², totalmente mobiliado e equipado para pronta ocupação, destinado à instalação de sala institucional para a realização de reuniões, atos oficiais e agendas corporativas da Administração.

1.2. O imóvel a ser locado deverá apresentar, obrigatoriamente, as seguintes especificações técnicas mínimas em sua infraestrutura interna:

- **Ambiente de Reuniões:** Sala principal ou subdivisão interna projetada para reuniões, equipada com mesa corporativa e cadeiras ergonômicas adequadas para acomodar confortavelmente os participantes;
- **Estações de Trabalho/Apoio:** Mobiliário complementar de escritório, incluindo armários, gaveteiros ou credenzas de suporte operacional;
- **Instalação Sanitária:** Banheiro individual interno de uso privativo;
- **Climatização e Conectividade:** Infraestrutura pronta para climatização (ar-condicionado) e pontos de cabeamento lógico/elétrico para suporte a equipamentos de informática e audiovisual.

1.3. O imóvel deverá estar inserido em condomínio comercial vertical que ofereça infraestrutura integrada de segurança e operação, englobando:

- **Controle de Acesso Automatizado:** Sistema de triagem de visitantes na recepção central por meio de identificação digital (biometria, catracas eletrônicas ou emissão de QR Code);
- **Segurança Patrimonial:** Vigilância física ou monitoramento por circuito fechado de televisão (CFTV) ativo 24 horas por dia;
- **Recebimento de Encomendas:** Serviço de protocolo e guarda de correspondências e notificações na portaria central durante os períodos de intermitência de uso da sala.

2. DA JUSTIFICATIVA E DO OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1 A contratação tem como objetivo viabilizar a locação de espaço comercial para instalação e operação do Centro Vigilância e Operação Meteorológica (CVOM), no âmbito do Projeto PDI SPIN - Plataforma Integrada de Inteligência Climática para o Setor Elétrico de São Paulo.

2.2 O espaço será utilizado para as atividades cotidianas da equipe do CVOM, instalação dos equipamentos necessários, realização de reuniões e recebimento de visitas técnicas e institucionais, incluindo representantes das distribuidoras participantes, instituições parceiras e ANEEL.

2.3 A localização em São Paulo busca facilitar o acesso da equipe e dos diferentes públicos envolvidos no projeto, sendo consideradas regiões com adequada infraestrutura e acessibilidade.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COM UM TODO

3.1 A solução consiste na locação de um espaço comercial mobiliado, com área mínima de 40 m², destinado à instalação e funcionamento do CVOM no município de São Paulo.

3.2 O imóvel deverá oferecer infraestrutura compatível com o desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas e operacionais previstas, contemplando ambiente adequado para a permanência cotidiana da equipe, banheiro de uso individual e acesso às áreas e facilidades disponibilizadas pelo edifício, incluindo sala de reuniões, recepção e segurança.

3.3 A estrutura deverá permitir a organização de estações de trabalho, equipamentos e recursos necessários ao funcionamento do CVOM, mantendo condições adequadas para o desenvolvimento das atividades e para o recebimento de visitantes.

3.4 A disponibilização de sala de reuniões no edifício é necessária para possibilitar encontros técnicos, administrativos e institucionais relacionados ao projeto, especialmente considerando a participação de diferentes distribuidoras e a possibilidade de recebimento de representantes de instituições parceiras, órgãos reguladores e demais partes interessadas.

3.5 A solução deverá ainda proporcionar condições adequadas de acesso e utilização do imóvel durante o período de vigência da contratação, observadas as características e necessidades específicas das atividades a serem desenvolvidas no local.

3.6 Assim, a locação de espaço comercial configura solução integrada para atendimento das necessidades físicas e institucionais do CVOM, reunindo em uma única estrutura os ambientes, infraestrutura e serviços condominiais necessários à sua operação.

4. DA PESQUISA DE PREÇOS

4.1 A pesquisa de preços foi realizada considerando imóveis comerciais com características compatíveis com as especificações e localização requeridas para a instalação do CVOM.

4.2 Foram considerados valores praticados no mercado para locação de espaços comerciais similares, observando área mínima de 40m², 1 banheiro, 1 sala de reuniões, mobiliário (cadeiras e mesas), vaga de garagem e portaria 24h.

4.3 Com base nos valores levantados, foi definido o valor estimado da contratação, considerado compatível com os preços praticados no mercado para imóveis com as características requeridas.

Endereço	Área	Aluguel/Condomínio /IPTU e demais taxas (anual)
Rua Dr. Renato Paes de Barros, 512, Itaim Bibi, São Paulo - Edifício Itaim Office Center	43m ²	R\$ 76.619,12
Rua Jaceru - Vila Gertrudes, São Paulo - SP	45m ²	R\$ 76.680,00
Avenida Rouxinol, 60 – Moema, São Paulo -SP	46m ²	R\$ 77.148,00
Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, Brooklin, São Paulo	42m ²	R\$ 88.464,00

5. DO PARCELAMENTO DO OBJETO

5.1 Não se aplica o parcelamento do objeto, uma vez que a contratação consiste na locação de um único espaço comercial, pelo período de 12 (doze) meses, destinado ao funcionamento do CVOM.

5.2 A contratação por período determinado garante a continuidade das atividades e evita a necessidade de novas contratações durante a execução do projeto.

6. DA SUSTENTABILIDADE

6.1 Eficiência Energética e Hídrica

- **Consumo de Água:** Utilização de torneiras com aeradores, temporizadores ou acionamento automático, além de vasos sanitários com caixa acoplada de duplo fluxo para redução de desperdício.
- **Energia Elétrica:** Priorização de iluminação 100% LED, aproveitamento máximo da iluminação natural nas salas de trabalho e, quando aplicável, presença de sensores de presença em áreas de circulação.
- **Climatização:** Utilização de aparelhos de ar-condicionado com tecnologia *Inverter* e selo Procel de alta eficiência (A).

6.2 Infraestrutura e Conservação do Imóvel

- **Materiais e Manutenção:** Uso de tintas e solventes à base de água (com baixo teor de compostos orgânicos voláteis - VOC) nas manutenções e pinturas do imóvel.
- **Qualidade do Ar Interno e Ventilação:** Ambientes com ventilação direta adequada para reduzir a dependência contínua de ar-condicionado e assegurar a salubridade dos ocupantes.
- **Segurança Estrutural:** Garantia de integridade física das instalações elétricas e hidráulicas, prevenindo vazamentos e perdas invisíveis de recursos.

6.3 Gestão de Resíduos e Mobilidade Urbana

- **Coleta Seletiva:** Infraestrutura adequada no prédio para a separação de resíduos orgânicos e recicláveis, alinhada à Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS).
- **Acessibilidade e Locomoção:** Estacionamento com incentivo à mobilidade sustentável (vagas para bicicletas ou infraestrutura para veículos elétricos, quando disponível) e total conformidade com as normas de acessibilidade universal (ABNT NBR 9050).

6.4 Responsabilidade Contratual e Governança (ESG)

- **Cláusula Verde no Contrato:** Previsão de responsabilidades mútuas (Locador e Locatário) para a manutenção contínua dos padrões socioambientais do imóvel durante todo o período de locação.
- **Regularidade Ambiental:** Comprovação de que o imóvel e o condomínio atendem a todas as exigências operacionais e ambientais dos órgãos locais.

7. DA CONTRATAÇÃO DE MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

7.1 Não se aplica, visto que há exclusividade ou cota reservada para microempresas (ME) e empresas de pequeno porte (EPP) em contratações por inexigibilidade de licitação

8. DA CLASSIFICAÇÃO DOS BENS E SERVIÇOS COMUNS

8.1 O objeto da presente contratação não se classifica como bem ou serviço comum, pois a locação imobiliária reveste-se de infungibilidade jurídica e material. Diante da singularidade física, estrutural e geográfica de cada imóvel, torna-se inviável a padronização do objeto e a realização de procedimento licitatório regular. Para mais informações, consulte os atos normativos pertinentes.

9. DO ALUGUEL, VALOR DO CONTRATO, PAGAMENTO E REAJUSTES:

9.1 O valor do aluguel mensal é de R\$ 4.000,00 (Quatro mil reais) por mês e deverá ser pago até o décimo dia útil subsequente ao mês vencido. E o condomínio tem o valor mensal estimativo de R\$ 1.720,00 (Um mil setecentos e vinte reais), acrescido do seguro contra Incêndio de R\$ 853,42 e serviço de internet R\$ 1.000,00, totalizando o valor anual de R\$ 76.619,72 (setenta e seis mil, seiscentos e dezenove reais e setenta e dois centavos), R\$ 153.239,44 (cento e cinquenta e três mil, duzentos e trinta e nove reais e

quarenta e quatro centavos) para o período de 24 (vinte e quatro) meses, incluindo os custos com a contratação da caução locatícia o valor final estimado será de R\$ 167.419,44 (cento e sessenta e sete mil, quatrocentos e dezenove reais e quarenta e quatro centavos).

9.2 O valor total do Contrato será correspondente a vinte e quatro meses de aluguel, incluído o valor do condomínio e demais taxas.

9.3 O valor do aluguel poderá ser reajustado a cada doze meses contados da assinatura do Contrato ou do último reajuste ou revisão de equilíbrio econômico-financeiro, pela variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou, se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Administração.

9.4 O reajuste será efetuado por apostila ao Contrato, de forma automática, independente de solicitação do LOCADOR, e calculado com base na variação do IGP-DI ou substitutivo.

9.5 O reajuste será concedido mediante simples apostila, conforme dispõe Art. 136 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

10. DA VIGÊNCIA

10.1 O contrato terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, desde que atendidos os requisitos legais aplicáveis e demonstrada a vantagem para a Administração, mediante formalização do respectivo instrumento.

10.2 Anualmente, o setor administrativo verificará se o Contrato permanece vantajoso para o interesse público; havendo redução da vantagem inicialmente verificada, facultar-se-á ao Locatário renegociar o valor do aluguel à luz das novas condições do mercado ou, frustrada a negociação, rescindir o Contrato sem ônus para o Locatário.

11. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

10.1 As partes obrigam-se a adotar todas as providências a seu cargo para a fiel execução deste Contrato.

10.2 O LOCADOR obriga-se a:

10.2.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina (exemplo: rede elétrica; rede hidráulica; rede lógica; telefonia; acessibilidade, e outros afins).

10.2.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

10.2.3 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

10.2.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

10.2.5 Fornecer ao LOCATÁRIO, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

10.2.6 Executar obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel.

10.2.7 Realizar pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas.

10.2.8 Executar obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.

10.2.9 Realizar instalação de equipamentos de segurança, de incêndio, de acessibilidade, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer.

10.2.10 Pagar os impostos e taxas (inclusive IPTU) e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

10.2.11 Pagar as **despesas extraordinárias** de condomínio.

10.2.12 Manter durante toda a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na assinatura do presente Contrato.

10.2.13 Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz.

10.3 O LOCATÁRIO obriga-se a:

10.3.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado na Cláusula Terceira do Contrato.

10.3.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.

10.3.3 Conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, de conformidade com o Parecer Técnico – Locação de Imóvel, que passa a fazer parte do integrante do Contrato de Locação.

10.3.4 Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

10.3.5 Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes, prepostos ou fenômenos da natureza (chuva, tempestade, chuva de granizo, vendaval, enchente, deslizamento, queda de árvore, desabamento de cobertura e outros).

10.3.6 Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

10.3.7 Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO.

10.3.8 Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto.

10.3.9 Realizar a limpeza, conservação de instalações e dependências do imóvel.

10.3.10 Proceder com a manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança (exemplo: manutenção de ar-condicionado; troca de reatores e de lâmpadas e outros afins).

10.3.11 Permitir o acesso do LOCADOR ou por seu mandatário para que vistorie o imóvel sempre que necessário, mediante combinação prévia de dia e hora.

10.3.12 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

10.3.13 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, diretamente à administração do condomínio. Eventuais encargos decorrentes de atraso nesses pagamentos serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.

10.3.14 Utilizar o imóvel para as suas finalidades e de acordo com a sua natureza, vedada a sua sublocação ou cessão parcial ou total, salvo autorização expressa do LOCADOR.

10.3.15 Autorizar a visita de interessados se o imóvel for oferecido à venda.

11. DAS BENFEITORIAS

11.1 A realização de modificações nas instalações ou benfeitorias pelo LOCATÁRIO depende de prévia autorização escrita do LOCADOR.

11.1.1 Na autorização do LOCADOR deverá ser informado se:

11.1.1.1 As benfeitorias serão incorporadas ao imóvel ou se poderão ser removidas ao término da locação.

11.1.1.2 O valor das benfeitorias será ou não indenizado e se essa indenização será descontada do valor dos aluguéis.

11.1.1.3 As benfeitorias necessárias urgentes independem de prévia autorização do LOCADOR e o LOCATÁRIO poderá reter o imóvel até a sua indenização.

12. DA ENTREGA DO IMÓVEL

12.1 Ao término da locação, o imóvel será entregue mediante termo próprio e com a entrega ao LOCADOR das chaves e de cópia dos comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica, água e esgoto, condomínio e de retenção de imposto de renda, se for o caso.

12.2 Eventual necessidade de reformas para que o imóvel retorne ao estado em que foi recebido não será impedimento para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

12.3 O valor das reformas eventualmente necessárias para o retorno do imóvel às mesmas condições em que foi recebido serão posteriormente indenizadas pelo LOCATÁRIO, conforme estabelecido no Decreto nº 6881/2024.

12.4 É de responsabilidade do LOCATÁRIO retirar do imóvel pertences ou quaisquer inservíveis de propriedade da Administração Pública Estadual, bem como todas as identificações relacionadas ao SIMEPAR, antes da entrega das chaves do imóvel ao LOCADOR.

12.5 A recusa do LOCADOR em assinar o Termo de Rescisão de Contrato de Locação de Imóvel e o Termo de Entrega de Imóvel não ensejará a prorrogação contratual, bem como não terá direito a cobrança de aluguel, a partir da data da desocupação do imóvel pelo Órgão/Entidade.

13. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

13.1 Este Contrato poderá ser alterado mediante termo aditivo em qualquer das hipóteses previstas nos arts. 593, 594, 595, 596 e 597 do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

14. DA RESCISÃO

14.1 O presente Contrato poderá ser rescindido, de acordo com o previsto no Decreto Estadual nº 10.086/2022:

14.1.1 Por denúncia unilateral escrita do LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

14.1.2 Amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzidas a termo no respectivo procedimento administrativo, desde que haja conveniência para o LOCATÁRIO; ou judicialmente, nos termos da Lei.

14.1.3 No caso de rescisão amigável a parte que pretender rescindir o Contrato comunicará sua intenção à outra, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

14.1.4 A rescisão antecipada não implicará em cobrança de multa ou indenização pelo período remanescente.

15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 A fiscalização da prestação dos serviços será realizada por representantes da área de operação do SIMEPAR, devidamente designados, aos quais caberá acompanhar e verificar a execução do objeto contratado, avaliar sua conformidade com as especificações técnicas e demais condições estabelecidas, bem como atestar o cumprimento das obrigações contratuais.

15.2 Os responsáveis pela gestão e fiscalização do Contrato serão designados mediante ato formal do LOCATÁRIO.

15.3 As chaves são entregues ao LOCATÁRIO neste ato.

15.4 Este Contrato é regido pela Lei Federal n.º 14.133, de 2021 e Lei nº 8.245/91, pelo Decreto n.º 10.086, de 2022 e demais leis estaduais e federais pertinentes ao objeto do Contrato, aplicando-se referida legislação aos casos omissos.

15.5 O LOCATÁRIO enviará o resumo deste Contrato à publicação no Diário Oficial do Estado do Paraná e no sítio eletrônico oficial.

16. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

16.1 A contratação de locação de imóvel corporativo para instalação do Centro de Vigilância e Operação Meteorológica (CVOM) em São Paulo/SP fundamenta-se na Lei nº 14.133/2021, exigindo que o LOCADOR apresente documentação completa de habilitação jurídica, regularidade fiscal, trabalhista e a comprovação da propriedade ou posse legítima do bem.

16.2 O fornecedor será selecionado com base na adequação do imóvel ao polígono geográfico prioritário — composto pelos bairros Vila Olímpia, Brooklin, Pinheiros e Morumbi (ou áreas de proximidade equivalente, como o Campo Belo) —, garantindo acessibilidade, sinergia com o setor elétrico (PDI SPIN) e fácil deslocamento a órgãos parceiros e ao Aeroporto de Congonhas.

16.3 O imóvel disponibilizado deve possuir área útil estimada entre 40m² e 45m², contando com estrutura pronta para uso administrativo, incluindo 01 banheiro, 01 sala de reuniões, mobiliário completo (mesas e cadeiras) e 01 vaga de garagem.

16.4 Como requisito essencial de seleção, o condomínio comercial precisa dispor de infraestrutura robusta de segurança 24 horas, portaria com controle de acesso rigoroso (biometria ou QR Code) e monitoramento por CFTV, garantindo a proteção do patrimônio público durante os períodos de ocupação intermitente.

16.5 O imóvel deverá ser entregue em situação plenamente regular, livre de quaisquer ônus, débitos tributários (IPTU) ou pendências de contas de consumo anteriores à data de entrega das chaves, sendo de exclusiva responsabilidade do LOCADOR a quitação e regularização de eventuais débitos preexistentes.

16.6 Compete ao LOCADOR assegurar que o espaço apresente condições perfeitas de qualidade, conservação e habitabilidade, respondendo integralmente pela segurança e funcionalidade da estrutura física, vedações, coberturas, pisos e instalações hidráulicas e elétricas.

16.7 A proposta financeira selecionada deve demonstrar modicidade de custos e compatibilidade com os preços praticados no mercado local, considerando o valor global composto pela taxa de locação, condomínio ordinário e IPTU proporcional.

16.8 Ademais, no tocante às regras operacionais da contratação, não será admitida sob qualquer hipótese a subcontratação do objeto contratual.

16.9 Por fim, o contrato exigirá o cumprimento de diretrizes de sustentabilidade, como eficiência energética e hídrica, e acessibilidade universal, assegurando a eficácia e a regularidade do uso da infraestrutura pela equipe do SIMEPAR.

17. DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

17.1 É admissível a continuidade do contrato administrativo quando houver fusão, cisão ou incorporação do Contratado com outra pessoa jurídica, desde que:

- a) sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original;
- b) sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; e
- c) não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

18. DA SUBCONTRATAÇÃO

18.1 Não será admitida a subcontratação total ou parcial do objeto

19. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.

19.1 Os recursos necessários para esta contratação estão previstos no orçamento anual da Instituição.

20. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

20.1 O licitante e o contratado que incorrem em infrações sujeitam-se às sanções administrativas previstas no art. 156 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 e nos arts. 193 ao 227 do Decreto n.º 10.086, de 17 de janeiro 2022, sem prejuízo de eventuais implicações penais nos termos do que prevê o Capítulo II-B do Título XI do Código Penal.

21. DO FORO

21.1 Fica eleito o Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias originadas das obrigações reciprocamente assumidas neste contrato.

Curitiba, 14 de outubro de 2026

Sheila Paz
Gerente de Meteorologia

Ricarlos B. Silva
Agente de Contratação