



Processo	Ano	Folha	Rubrica

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DIRETA
(Anexo I do Decreto Municipal 3.533/2023)

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO (art. 6, XXIII, a, da Lei 14.133/2021)

1.1. Descrição do objeto:

O objeto desta contratação consiste na locação de imóvel na Praça Júlio Salgueiro, nº 70, bairro Rolamão, Pinheiral/RJ - CEP 27197-000, para acomodação da Secretaria de Ordem Pública, Defesa Civil e Fiscalização Municipal de Pinheiral.

1.2. Especificação do produto/quantitativos:

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	Locação de imóvel particular de propriedade de MOCACY DIAS VALIM , situado na Praça Júlio Salgueiro, nº 70, bairro Rolamão, Pinheiral/RJ - CEP 27.197-000, para acomodação da Secretaria de Ordem Pública, Defesa Civil e Fiscalização Municipal de Pinheiral.	mês	12

2. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO/PRORROGAÇÃO/REAJUSTE (art. 6, XXIII, a, da Lei 14.133/2021)

2.1. Vigência Contratual (arts. 105 a 114 da Lei nº 14.133/21): O período de aluguel do imóvel situado na Praça Júlio Salgueiro, nº 70, bairro Rolamão, Pinheiral/RJ - CEP 27.197-000, para acomodação da Secretaria de Ordem Pública, Defesa Civil e Fiscalização Municipal de Pinheiral é de 12 (doze) meses, a contar da data assinatura do termo contratual.

2.2. Prorrogação do Contrato (Art.106, da Lei nº 14.133/21): O Contrato será prorrogável por até 10 anos, nos termos dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/21, respeitando o **prazo decenal**, considerando que se trata de serviço contínuo.

2.3. Previsão de Reajuste (art. 92, § 3º da Lei nº 14.133/21): O contrato de aluguel deverá ser reajustado conforme o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), considerando os últimos doze meses, a partir da assinatura do contrato.

3. DA JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. Interesse público:

O imóvel objeto de exame visa a implantação de nova Secretaria Municipal e o contrato terá vigência a contar do dia 01 de fevereiro de 2025, com o prazo de locação de 12 (doze) meses.



Processo	Ano	Folha	Rubrica

Apreciando o mercado imobiliário local, que se encontra desprovido de imóveis que atendam as necessidades estruturais para a implantação da Secretaria de Ordem Pública, Defesa Civil e Fiscalização Municipal de Pinheiral.

É fundamental considerar o espaço necessário destinado aos setores da Secretaria de Ordem Pública, Defesa Civil e Fiscalização Municipal de Pinheiral, a fim de garantir um funcionamento eficiente e um atendimento adequado aos servidores municipais. A adequação do ambiente, proporcionada pelas condições do imóvel, é essencial para assegurar uma atuação eficaz e um atendimento de qualidade.

Ademais, o valor estimado para esta locação, conforme demonstrado no campo próprio neste Termo de Referência, se apresenta mais vantajoso, considerando que a compra de um imóvel não está prevista nos documentos e estudos desta Secretaria.

Para que a Secretaria de Ordem Pública, Defesa Civil e Fiscalização Municipal de Pinheiral possa continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas, justifica-se a contratação do aluguel do imóvel situado na Praça Júlio Salgueiro, nº 70, bairro Rolamão, Pinheiral/RJ – CEP. 27.197-000.

3.2. Metodologia do quantitativo:

A previsão é que a locação seja por um período de 12 (doze) meses, prorrogável por até 10 anos, considerando que a locação e seu pagamento serão mensais.

Assim, a metodologia dessa quantidade de meses foi baseada na essencialidade de se ter o local disponível, local este que atende plenamente a Secretaria de Ordem Pública, Defesa Civil e Fiscalização Municipal de Pinheiral, e pelo fato ainda de que não há previsão para aquisição de imóvel próprio.

A metodologia baseou-se, ainda, no artigo 106 da Lei nº 14.133/21, que prevê, nos casos de serviços contínuos, a contratação por prazo de até 5 anos e, no artigo 107, a previsão de prorrogação, respeitando-se o prazo decenal.

3.3. Justificativa do Quantitativo solicitado:

Visando garantir a continuidade e estabilidade, a fim de atender sem prejuízo as necessidades da Secretaria de Ordem Pública, Defesa Civil e Fiscalização Municipal de Pinheiral, foi solicitado quantitativo necessário estimado para atendimento dos próximos 12 meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado, até o limite de 10 anos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, b, da Lei 14.133/2021)

4.1. A contratação direta ora em tela é **dispensada** de elaboração do Estudo Técnico Preliminar conforme § 2º do art. 4º do Decreto Municipal nº 3.533/2023.



Processo	Ano	Folha	Rubrica

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (art. 6, XXIII, c, da Lei 14.133/2021)

Descreva a solução escolhida com todos os elementos para que a contratação produza os resultados pretendidos pela administração, considerando todo o ciclo de vida do objeto.

Alugar imóvel particular de propriedade de MOACYR DIAS VALIM, situado na Praça Júlio Salgueiro, nº 70, bairro Rolamão, Pinheiral/RJ – CEP. 27.197-000, para acomodação e funcionamento da Secretaria de Ordem Pública, Defesa Civil e Fiscalização Municipal de Pinheiral.

5.1. Garantia e/ou assistência técnica (art. 40, § 1º, III):

Não se aplica ao objeto.

5.2. Garantia de Execução do Contrato (modalidade prevista pelo § 1º, art. 96 da Lei n.º 14.133/21):

Não se aplica ao objeto.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, d, da Lei 14.133/2021)

6.1. Qualificação Técnica (conforme art. 67, Lei 14.133/2021):

Não se aplica ao objeto.

6.2. Apresentação de documentos juntamente à proposta de preços:

Laudo de Avaliação Locativa assinado por um corretor de imóveis com CRECI ativo.

Avaliação interna do seu estado de conservação, considerando que atualmente, a Secretaria de Ordem Pública, Defesa Civil e Fiscalização Municipal de Pinheiral.

Certificado, emitido pelo órgão específico do poder público municipal, da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

6.3. Vistoria Prévia (observado os §§ 2º, 3º e 4º do art. 63, Lei nº 14.133/2021): Não será necessário a vistoria prévia, considerando que a Defesa Civil e Fiscalização Municipal de Pinheiral, esteve presente no local.

6.4. A apresentação de amostra e/ou demonstração dos (observado o § 3º do art. 17, Lei 14.133/2021) e Súmula 16 do TCE/RJ): Não se aplica ao objeto.



Processo	Ano	Folha	Rubrica

7. ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO (art. 40, § 1º, II da Lei 14.133/2021)

- 7.1. O prazo de início da locação será **após assinatura do contrato**.
- 7.2. O objeto do contrato deverá ser executado as ordens da **Secretaria Municipal de Administração**, de forma continua a partir da adesão do serviço.
- 7.3. O objeto do contrato será recebido mensalmente, de forma provisória, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado assinado pelas partes, em até 15 (quinze) dias.
- 7.4. O objeto do contrato será recebido definitivamente, de forma mensal, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado assinado pelas partes que comprove o atendimento das exigências contratuais, em prazo não superior a 90 (noventa) dias.
- 7.5. O objeto poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e no Contrato, devendo ser ajustados em acordo com o proprietário, em prazo não superior a 15 (quinze) dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades (base legal art. 140, § 1º).
- 7.6. O recebimento provisório ou definitivo do objeto não excluirá a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato (conforme art. 140, § 2º).

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (art. 6, XXIII, e, da Lei 14.133/2021)

- 8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas nos termos do instrumento convocatório, do Termo de Referência, da legislação vigente, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme art. 115, Lei nº 14.133/21.
- 8.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila, conforme § 5º do art. 115, da Lei 14.133/2021.
- 8.3. A execução do contrato deverá produzir seus efeitos de:



Processo	Ano	Folha	Rubrica

Alocar estrutura de imóvel apropriada para a Secretaria de Ordem Pública, Defesa Civil e Fiscalização Municipal de Pinheiral.

9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO (art. 6, XXIII, i, da Lei 14.133/2021)

9.1. Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021, será designado representantes da Administração para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens/serviços, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de faltas ou defeitos observados.

9.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, pelos danos causados diretamente à administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.3. Ficam indicados como futuro fiscal (ou comissão de fiscalização, se for o caso) e futuro gestor do contrato, os seguintes servidores (se for o caso):

Fiscal do futuro contrato: Aline de Fatima Silva de Abreu Ferreira - Cargo: Assessor I - Matrícula: 9689-3.

Gestor do futuro Contrato: Joviano da Cunha Medeiros - Cargo: Secretaria Municipal de Administração e Previdência Social – Matrícula: 9.579-3.

10. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO (art. 6, XXIII, g, da Lei 14.133/2021)

10.1. O pagamento será realizado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir do recibo de aluguel, observando-se a ordem cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, em função do cumprimento do ar. 141 da Lei nº 14.133/2021.

10.2. Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal ou fatura quando o órgão contratante emitir a Nota de Liquidação.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR DA AQUISIÇÃO POR CONTRATAÇÃO DIRETA (art. 6, XXIII, h, da Lei 14.133/2021) e (arts. 74 ou 75 da Lei 14.133/2021)

11.1. A aquisição do objeto/a prestação dos serviços está fundamentada nos pressupostos do art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/21, e no Decreto Municipal nº 3.533/2023.



Processo	Ano	Folha	Rubrica

11.2. Os fundamentos e justificativas relativas à INEXIGIBILIDADE estão constantes nos campos específicos deste Termo de Referência.

11.3. Qual critério de Julgamento será utilizado? Inexigibilidade para locação de imóvel, cujo critério é o preço global, utilizando-se como tipo de empenho global, uma vez que o dispêndio será mensal.

11.4. Haverá o parcelamento do objeto/prestação dos serviços? Não haverá parcelamento, por se tratar de um serviço de fornecimento contínuo.

11.5. Licitação exclusiva para MEI/ME ou EPP? Não se aplica, considerando que se trata de locação de imóvel.

11.6. Havendo parcelamento, terá cotas exclusivas para MEI, ME ou EPP conforme art. 48, inc. III, da LC n.º 123/2006? Não se aplica, considerando que se trata de locação de imóvel.

12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, i, da Lei 14.133/2021)

12.1. O custo estimado da contratação é de **R\$ 3.100,00** (três mil e cem reais) mensais, sendo que, em obediência ao artigo 40 da Lei nº 14.133/21, o valor anual será de **R\$ 37.200,00** (trinta e sete mil e duzentos reais). Convém observar, que o contrato será no total de 12 meses, tendo em vista a dificuldade de prédios públicos para instalação e funcionamento de equipamentos públicos na municipalidade, podendo ser prorrogado por se tratar de prestação de serviço contínuo.

12.2. Para definição do valor deste contrato, levou-se em consideração:

12.2.1. O Laudo de Avaliação Locativa, assinado pelo corretor de imóveis Geraldo da Costa Leite Filho - CRECI/RJ nº 036273/O, que após considerar o mercado imobiliário da Cidade de Pinheiral e as condições atuais do imóvel, concluiu que o valor para fins locatários do imóvel é de **R\$ 8.000,00** (oito mil reais).

12.2.2. A fim de atender futuramente o contrato de aluguel deste imóvel, sem que haja prejuízo para nenhuma das partes, fica estabelecido o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) para reajustes anuais.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 6, XXIII, j, da Lei 14.133/2021)

13.1. A(s) dotação(ões) orçamentária(s) por onde correrá a despesa é(são):



Processo	Ano	Folha	Rubrica

SECRETARIA	FUNCIONAL	ELEMENTO DA DESPESA	CÓDIGO REDUZIDO	RECURSO
	04.122.0038.2300	3.3.90.36.00.00.00.00	118	1.500.0000

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 14.1. Não há disposições gerais.

15. ANEXO(S) DO TERMO DE REFERÊNCIA

- 15.1. Compõe como Anexos a este TR os seguintes documentos:

ANEXO I – Laudo de Avaliação Locativa

ANEXO II - Documento em atenção ao art. 74, § 5º.

Pinheiral, 21 de janeiro de 2025.

Yasmim Satiro dos Santos
Assessora do Secretário Municipal
Matrícula: 97477

Joviano da Cunha Medeiros
Secretário Municipal de Administração
e Previdência
Matrícula nº 9.579-3