



Processo	Ano	Folha	Rubrica

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO

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

1.1. Descrição do objeto:

Locação do imóvel situado na Rua Benedito Honorato nº 304 , lote 33, Bairro Paraíso , na cidade de Pinheiral para atendimento das finalidades Conselho Tutelar

1.2. Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme art. 20 da Lei Federal 14.133/2021 e Decreto Municipal 3.532/2023

1.3. Especificação do produto/quantitativos:

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	Locação do imóvel situado na Rua Benedito Honorato nº 304 , Bairro Paraíso na cidade de Pinheiral para atendimento do Conselho Tutelar . Composto por uma casa Residencial composta por sala, 03 quartos, sendo 02 suítes, banheiro social, cozinha, área de serviço e garagem .	meses	30

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 14.133/21):

A contratação será por prazo inicial de 30 (trinta) meses, podendo ser rescindido em caso de não atendimentos aos critérios estabelecidos nos demais itens do termo de referência.

2.2. Prorrogação do Contrato:

Pode ser prorrogada por igual período, com base no artigo 51 da Lei do Inquilinato.

2.3. Previsão de Reajuste (art. 92, § 3º da Lei 14.133/21):

Deverá haver previsão de reajuste, anualmente, tendo como base o IGPM da fundação Getúlio Vargas, ou índice que o suceder.



Processo	Ano	Folha	Rubrica

3. DA JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. Interesse público:

Locação do Imóvel para atender o Conselho Tutelar do Município de Pinheiral. O interesse público está configurado no Estudo Técnico preliminar.

3.2. Metodologia do quantitativo:

O aluguel do imóvel será pelo prazo de 30(trinta) meses contados a partir da assinatura do contrato a ser elaborado.

3.3. Justificativa do Quantitativo solicitado:

Justifica-se a locação do imóvel para atender Conselho Tutelar. A definição do quantitativo de meses está baseada no art. 46 da Lei do Inquilinato, bem como no seu art. 51.

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

4.1. . Estudo Técnico Preliminar nº 013

4.2. (Conforme elementos constantes no art. 18, § 1º da Lei 14.133/21).

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

5.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

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

5.2.1 Não há previsão de garantia ou assistência técnica específica, sendo certo que as regras específicas definidas na Lei do Inquilinato deverão ser obedecidas pelo proprietário e pelo ente público que está locando o imóvel.

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

5.4.

Não haverá exigência da garantia da contratação.

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 documento juntamente a proposta de preço.

Não se aplica ao objeto

6.3. Vistoria Prévia (observado os §§§ 2º, 3º e 4º do art. 63, Lei 14.133/2021):

Será realizada, previamente à assinatura do contrato, vistoria para conhecimento das condições do imóvel, que poderá ser feita por meio do laudo de vistoria oficial.



Processo	Ano	Folha	Rubrica

- 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.

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

7.1 O prazo de execução dos serviços será 30(trinta) meses corridos, contados da assinatura do contrato pelo locador

7.2 O objeto contratado será o imóvel situado na Rua Benedito Honorato ,0304, Bairro Paraíso na cidade de Pinheiral para atendimento do Conselho Tutelar , em nome da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos, situado na Rua Bulhões de Carvalho, nº 151-Rolamão-Pinheiral/RJ;

7.3 O objeto do contrato será recebido, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado assinado pelas partes que comprove o atendimento das exigências contratuais.

7.4 O objeto do contrato será acompanhado , definitivamente, por servidor responsável Fiscal do futuro contrato: **Mauricio da Silva** - Mat 96913- Cargo: Diretor de Departamento de Administração

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 a cláusula avençadas nos termos de instrumento convocatório, do termo de referência da legislação vigente, e cada parte respondera pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme Art 115, Lei 14.133/2021;

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 manter, durante todo o período de vigência, a estrutura adequada à execução dos serviços do conselho tutelar.

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



Processo	Ano	Folha	Rubrica

9.1 Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021, será designado representantes da Assistência Social 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 e futuro gestor do contrato, os seguintes servidores:

Fiscal do futuro contrato: **Mauricio da Silva** - Mat 96913- Cargo: Diretor de Departamento de Administração

Gestor do futuro Contrato: **Lisiane Tonet** - Mat 96928- Cargo: Assessor II.

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

10.1. O prazo para pagamento será de até 05 (cinco) dias úteis do mês subsequente ao vencido conforme Recibo de Aluguel, mediante Ordem Bancária em conta corrente ou por meio de Ordem Bancária para pagamento da fatura com código de barras, de acordo com as exigências administrativas em vigor;

10.2. o pagamento, mediante a emissão de qualquer modalidade de Ordem Bancária, será realizado desde que a CONTRATADA efetue a cobrança de forma a permitir o cumprimento das exigências legais, especialmente no que se refere às retenções tributárias;

10.3. havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura/ Recibo de Aluguel ou dos documentos pertinentes à aquisição, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a Locador providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a SEMASDH;

10.4. antes do pagamento, a SEMASDH verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do imóvel nos sites oficiais ou documentos próprios, devendo seu resultado ser impresso e juntado ao processo de pagamento;



Processo	Ano	Folha	Rubrica

10.5. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável; será realizado no prazo máximo de 30(trinta) dias, contados do protocolo de requerimento na Administração Municipal, o qual deverá ser instruído com a nota fiscal, a cópia da nota de empenho e da ordem de fornecimento assinada pela fiscalização, além das certidões de regularidade fiscal, tributária, trabalhista e previdenciária do Contratado.

10.6. Caso o proponente seja optante pelo Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das microempresas e empresas de pequeno porte – SIMPLES, objeto da Lei nº 9.317/96, deverá apresentar, juntamente com a Nota Fiscal, a devida comprovação, a fim de evitar retenção na fonte dos tributos e contribuições, conforme legislação em vigor;

10.7. Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem ou transferência bancária para pagamento;

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. O fornecedor será selecionado por meio da realização de processo de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

11.2. Qual critério de Julgamento será utilizado?

Por se tratar de inexigibilidade de licitação, o julgamento se dará com base na avaliação do imóvel adequado.

11.3. Haverá o parcelamento do objeto/ a prestação dos serviços?

Não haverá parcelamento do objeto, visto que o objeto é único.

11.4. Licitação exclusiva para MEI/ME ou EPP?

Não se aplica a obrigatoriedade de licitação exclusiva para MEI/ME ou EPP por se tratar de uma inexigibilidade.

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

12.1. O custo total estimado da contratação é de R\$ 52.077,90(Cinquenta dois mil, setenta e sete reais e noventa centavos), conforme discriminado na tabela abaixo.



Processo	Ano	Folha	Rubrica

ITEM	OBJETO	UND	QUANT	VLR MÊS	VLR ANO
1	Locação do imóvel situado na Rua Benedito Honorato nº 304 , Bairro Paraíso na cidade de Pinheiral para atendimento do Conselho Tutelar . Composto por uma casa Residencial composta por sala, 03 quartos, sendo 02 suítes, banheiro social, cozinha, área de serviço e garagem .	meses	30	1.735,93	52.077,90

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):

SECRETARIA	FUNCIONAL	ELEMENTO DA DESPESA	CÓDIGO REDUZIDO	RECURSO
SEMAS	04.001.08.122.013.2321	3.3.90.36.00.00.00	185	1.500.0000

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Não há disposições gerais.

15. ANEXO(S) DO TERMO DE REFERÊNCIA

15.1. Compõem como Anexos a este TR os seguintes documentos:

Documento de Identificação do Proprietário do Imóvel;

Laudo de Avaliação Imobiliária;

Certidões Negativas.



Prefeitura Municipal de Pinheiral
Secretaria de Assistência Social e Direitos
Humanos

Processo	Ano	Folha	Rubrica

Pinheiral, 11 de Março de 2024.

Tamires Ribeiro Ferreira Netto
Assessor III
Mat 9739-5