



TERMO DE REFERÊNCIA

**CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA
AVENIDA SIMÃO DA MOTTA, Nº 578, SALAS 101 A 115, MAGÉ/RJ
PARA A INSTALAÇÃO DAS PROMOTORIAS DE JUSTIÇA DE MAGÉ**

SUMÁRIO

1.	Objeto.....	3
2.	Fundamentação da Contratação.....	3
3.	Descrição da Solução.....	3
4.	Requisitos da Contratação.....	3
5.	Modelo de Execução do Objeto.....	4
6.	Modelo de Gestão do Contrato.....	4
7.	Critérios de Medição de Pagamento.....	5
8.	Forma e Critérios de Seleção do Fornecedor.....	6
9.	Estimativas do Valor da Contratação.....	6
10.	Adequação Orçamentária.....	6
11.	Equipe de Planejamento da Contratação.....	8

1. Definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação (art. 6º, XXIII, a, da Lei 14.133/2021)

- 1.1.** O presente termo de referência tem como finalidade a contratação direta por inexigibilidade de licitação da locação do imóvel situado na Avenida Simão da Motta, nº 578, salas 101 a 115, matrículas 114854 (sala 101), 114855 (sala 102), 114859 (sala 103), 114860 (sala 104), 114861 (sala 105), 114862 (sala 106), 114864 (sala 107), 114865 (sala 108), 114866 (sala 109), 115105 (sala 110), 115106 (sala 111), 115107 (sala 112), 115108 (sala 113), 115109 (sala 114), 115110 (sala 115), a ser firmado com GARDNE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA, pelo prazo de 36 meses a contar da data da assinatura do contrato, para a instalação das Promotorias de Justiça de Magé.
- 1.2.** O prazo de vigência poderá ser prorrogado, por meio da celebração de novo contrato, enquanto houver necessidade pública e interesse de ambas as partes, mediante nova avaliação do imóvel e ajuste do valor de aluguel ao praticado no mercado, se for o caso.

1.3. A locação cessará de pleno direito depois de decorrido o período contratual, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, obrigando-se o Ministério Público a entregar o imóvel nas condições em que o recebeu, a serem registradas no Relatório Técnico de Recebimento de Chaves com registro fotográfico, elaborado no momento do recebimento das chaves do imóvel, salvo acordo entre as partes.

2. Fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas (art. 6º, XXIII, b, da Lei 14.133/2021)

2.1. A presente contratação decorre da necessidade de instalar os órgãos ministeriais no Município de Magé, conforme descrito no item 2.1 e 10.1 do Estudo Técnico Preliminar.

3. Descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto (art. 6º, XXIII, c, da Lei 14.133/2021)

3.1. A locação do imóvel citado no item 1.1 é a solução que demonstrou ser a mais vantajosa para administração, visto que atende a necessidade descrita no Estudo Técnico Preliminar, conforme informado no item 2.1, além de possuir instalações já adaptadas ao MPRJ, estar localizado em área central e próxima ao Fórum local.

3.2. A viabilidade econômico-financeira da contratação do imóvel foi atestada por meio dos documentos nº 3135325, 3169010 e 3174254)

3.3. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação para uso pleno durante todo o período contratual, exigindo apenas a realização da manutenção periódica usual, a ser realizada pelo técnico de manutenção local do MPRJ, conforme Relatório de Vistoria e Bens Móveis (documento nº 3028968).

3.4. O imóvel destina-se, exclusivamente, à instalação permanente dos órgãos ministeriais na região, enquanto for do interesse das partes.

4. Requisitos da contratação (art. 6º, XXIII, d, da Lei 14.133/2021)

4.1. O imóvel que se pretende contratar apresenta os requisitos da contratação, citados nos itens 4.1 e 4.2 do Estudo Técnico Preliminar, como proximidade com o Fórum local, fácil acesso ao público, preço compatível com o praticado no mercado, bom estado de conservação, área útil mínima necessária para a instalação dos postos de trabalho.

5. Modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento (art. 6º, XXIII, e, da Lei 14.133/2021)

5.1. Após assinatura do contrato de locação pelas partes, as ocorrências referentes ao imóvel e a respectiva responsabilidade de atuação serão avaliadas com fulcro nos termos contratuais e na Lei do Inquilinato nº 8.245/1991.

5.2. O locatário poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, desde que as realize sem detrimento do imóvel. As benfeitorias necessárias dispensarão a autorização do locador ou de seu representante legal para sua execução. As benfeitorias úteis deverão ser objeto de autorização por escrito do locador ou de seu representante legal.

5.3. Na hipótese de a execução da benfeitoria necessária ser de responsabilidade do locador nos termos da legislação aplicável, o locatário deverá notificá-lo para que este tome as providências cabíveis, devendo tais providências ser iniciadas no prazo de até 72 (setenta e duas) horas, a partir do recebimento da comunicação, ou em menor prazo caso necessário e devidamente comprovado pelo locatário.

5.4. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção pelo locatário. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário.

5.5. Finda a locação, é facultado ao locatário remover as benfeitorias de qualquer natureza cuja retirada não venha afetar a estrutura e a substância do imóvel.

5.6. O imóvel passará por vistorias periódicas de manutenção, a fim de avaliar seu estado de conservação e a necessidade de reparos, em cumprimento ao que dispõe o art. 23, V, da Lei 8.245/1991, ficando facultado ao locador ou seu representante inspecionar o imóvel em dia e hora previamente acordados.

5.7. A rescisão do contrato ocorrerá no caso de: inadimplemento das obrigações contratuais referentes ao pagamento do aluguel e/ou encargos, facultada a purgação da mora, nos termos da legislação vigente; desapropriação por necessidade ou utilidade pública; ocorrência de qualquer sinistro, inclusive incêndio, sem culpa do locador ou de seus prepostos, ou, ainda, do locatário, que torne o imóvel inabitável ou inutilizável, no todo ou em parte; uso do imóvel objeto deste contrato para fins diversos daquele para o qual foi locado, ou descumprimento das condições constantes do presente pacto; e de forma amigável, mediante a instrumentalização do respectivo Termo de Rescisão.

5.8. Ocorrida a rescisão do presente contrato, considerar-se-á completamente desonerado o locatário, após a comprovação, junto ao locador, do total cumprimento das obrigações contratuais.

5.9. O contrato poderá ser devolvido antecipadamente pelo locatário, por motivo de interesse público, mediante notificação escrita que produzirá efeitos liberatórios após 60 (sessenta) dias, não assistindo indenização ao locador; e pelo locador, desde que manifeste sua intenção por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

5.10. Nos casos de alienação, o adquirente deverá respeitar o contrato firmado com o Ministério Público, devidamente averbado junto à matrícula do imóvel, até o final da sua vigência.

5.11. As partes comprometem-se a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive pelos meios digitais, garantindo a aplicação da legislação vigente sobre o tema.

6. Modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade (art. 6º, XXIII, f, da Lei 14.133/2021)

6.1. A execução do contrato será acompanhada por servidores efetivos, na qualidade de gestor e fiscais do contrato, sendo um titular e um substituto, designados por meio de Portaria do Secretário-Geral do Ministério Público.

6.2. O gestor do contrato coordenará a fiscalização, zelando pela continuidade das contratações e a realização de todos os atos inerentes ao contrato tempestivamente.

6.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

6.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

6.5. O fiscal do contrato realizará os atos preparatórios à instrução processual com vistas à formalização dos procedimentos que envolvam prorrogação, reequilíbrio econômico-financeiro, reajuste, repactuação, pagamento e extinção dos contratos.

6.6. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

7. Critérios de medição e de pagamento (art. 6º, XXIII, g, da Lei 14.133/2021)

7.1. O pagamento do aluguel e demais encargos referentes à locação do imóvel serão efetuados mensalmente, até o vigésimo dia útil do mês subsequente ao vencido, sob pena de multa de 1% (um por cento) do valor total do débito, além dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, por meio de crédito na conta corrente do locador, ou de representante legal constituído por meio de procuração para tal fim, a ser informada no formulário “Declaração para Crédito em Conta”.

7.2. O locador deverá encaminhar o formulário de cobrança do aluguel ao e-mail patrimonio.imobiliario@mprj.mp.br até o último dia de cada mês. O atraso da cobrança do locador desobriga o pagamento de multas e juros moratórios pelo locatário.

7.3. O valor de aluguel poderá ser reajustado anualmente, a requerimento do locador, por meio do e-mail patrimonio.imobiliario@mprj.mp.br, após um ano da assinatura do contrato ou da última apostila. Os reajustes de aluguel requeridos após 30 dias do início do prazo de solicitação surtirão efeito a contar da data do pedido.

7.4. O cálculo dos reajustes será feito com base no menor índice de inflação, dentre os previstos em contrato, acumulado nos 12 meses anteriores ao pedido, admitindo-se a livre negociação, sempre no sentido de se obter preço mais vantajoso para a Administração.

7.5. As despesas decorrentes do consumo de energia elétrica e de água do imóvel locado serão pagas pelo locatário durante a vigência do contrato. Para tanto, será providenciado junto às concessionárias a transferência de titularidade das contas para o Ministério Público. Não sendo possível a transferência, o locador deverá efetuar o pagamento da despesa e solicitar seu reembolso, descontados os acréscimos decorrentes do pagamento intempestivo.

7.6. As cobranças de aluguel e as solicitações de reembolso das despesas do imóvel enviadas pelo locador serão, preliminarmente, analisadas pelo fiscal do contrato, quanto à pertinência e conformidade dos dados. Após análise, deverá ser instaurado procedimento próprio para atesto da despesa pelo fiscal e seu substituto e posterior envio à Diretoria de Controle, responsável pela liquidação e pagamento.

8. Forma e critérios de seleção do fornecedor (art. 6º, XXIII, h, da Lei 14.133/2021)

8.1. O proprietário do imóvel deve comprovar a propriedade do bem ou, ao menos, o exercício da posse direta do imóvel, por meio da apresentação do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, ou outro documento que comprove a posse do imóvel, bem como procuração atualizada ou contrato de prestação de serviços com administradora de imóveis, se for o caso.

8.2. Caso o proprietário seja pessoa jurídica deverá apresentar o contrato social registrado ou registro de empresário no órgão competente, prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), prova de regularidade com a Seguridade Social, FGTS, Fazendas Federal, Estadual e Municipal, ressalvada a hipótese da empresa não ser contribuinte de um desses órgãos ou entidades, caso em que deverá apresentar certidão de não contribuinte ou prestar declaração neste sentido, devendo constar a expressão “sob as penas da lei”.

8.3. A Coordenadoria de Segurança e Inteligência verificará a existência de anotações criminais ou processos judiciais em nome do proprietário do imóvel, pessoa física ou o representante legal da empresa, bem como se há posse de arma ou registro do CPF vinculado à pessoa jurídica e, ainda, se há envolvimento em procedimento policial.

8.4. A propriedade do imóvel que se deseja locar está devidamente registrada em nome de GARDNE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA, conforme certidão de ônus reais e 6ª alteração contratual (documentos nº 3094025 e 3094057).

9. Estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado (art. 6º, XXIII, i, da Lei 14.133/2021)

9.1. O valor global estimado da contratação é de R\$ 841.990,13 (oitocentos e quarenta e um mil reais, novecentos e noventa reais e treze centavos), conforme Planilha de Estimativa de Despesas (documento nº 3115852).

9.2. O valor de aluguel negociado corresponde ao justo valor aferido no Laudo de Avaliação Imobiliária (documento nº 3028946).

10. Adequação orçamentária (art. 6º, XXIII, j, da Lei 14.133/2021)

10.1. Há disponibilidade orçamentária e financeira para a efetivação da contratação em tela, bem como compatibilidade com o Plano Plurianual, com a Lei de Diretrizes Orçamentárias e com as Metas Fiscais estabelecidas pelo Poder Executivo, em cumprimento ao artigo 15 e inciso I e II do artigo 16 da Lei Complementar 101/2000, e, ainda, com o Plano de Contratações Anual (PCA-MPRJ).

10.2. As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta do Programa de Trabalho n.º 1001.03.122.0028.2164 PTRES 2164 FONTE 100, Elementos de Despesa nº 3.3.90.39.15, conforme Despacho GEO nº 3169010.

11.	Equipe de Planejamento da Contratação			
	Função	Nome	Matrícula	E-mail
	Gestor	Thais Silva Gonçalves	2900	thais@mprj.mp.br
	Fiscal	Gilda Simões de Carvalho	3081	gilda@mprj.mp.br
	Fiscal substituta	Adriana de Oliveira Pimentel	3040	pimentel@mprj.mp.br



Documento assinado eletronicamente por **GILDA SIMÕES DE CARVALHO**, **Servidor**, em 03/04/2024, às 12:25, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **THAIS SILVA GONÇALVES**, **Assessor da Assessoria de Patrimônio Imobiliário**, em 03/04/2024, às 13:37, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ADRIANA DE OLIVEIRA PIMENTEL**, **Servidor**, em 05/04/2024, às 10:11, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mprj.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **3205630** e o código CRC **9B778A1A**.