

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DA JUSTIFICATIVA

1.1 A contratação pretendida justifica-se pela necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Administração, Defesa Civil, Trânsito e Saúde, a fim de assegurar condições apropriadas ao desenvolvimento de suas atividades administrativas e institucionais.

1.2 A locação tem por finalidade viabilizar a instalação de estrutura administrativa, admitindo-se, de forma complementar, áreas destinadas ao apoio operacional, depósito de bens patrimoniais e apoio ao abastecimento interno da frota municipal, restrito exclusivamente ao uso da Administração, sem atendimento ao público externo.

1.3 A escolha da locação fundamenta-se na inexistência de imóvel público disponível que atenda às necessidades identificadas, bem como na vantajosidade econômica, na celeridade do procedimento e na flexibilidade que o instituto da locação proporciona à Administração Pública.

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1 O objeto da contratação possui natureza de locação de imóvel urbano não residencial.

2.2 O contrato terá vigência pelo período de 12 (doze) meses, nos termos da Lei nº 8.245/1991, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado na forma da legislação vigente.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1 A fundamentação da necessidade da contratação, bem como a demonstração de sua vantajosidade e adequação ao interesse público, encontram-se detalhadas no Estudo Técnico Preliminar, que integra o processo administrativo, em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1 A solução adotada consiste na locação de imóvel urbano não residencial apto a atender, prioritariamente, às necessidades administrativas Secretaria Municipal de Administração, Defesa Civil, Trânsito e Saúde

4.2 O imóvel deverá contemplar:

4.2.1 Áreas destinadas ao funcionamento administrativo;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

Secretaria Municipal de Administração
Processo nº 059/2016, fl. 58
Ass: 

4.2.2 Espaços de apoio às atividades institucionais;

4.2.3 Área para depósito e guarda de bens patrimoniais;

4.2.4 Espaço compatível com apoio ao abastecimento interno da frota municipal.

4.3 O uso do imóvel deverá observar a finalidade institucional, sendo vedada qualquer utilização que descaracterize o uso administrativo predominante.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 Antes da assinatura do contrato de locação, será realizada vistoria técnica no imóvel, cujo laudo integrará o contrato, com o objetivo de resguardar os direitos e obrigações das partes.

5.2 É vedada a sublocação, total ou parcial, do imóvel objeto da locação.

6. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA E DA LOCATÁRIA

6.1 OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

6.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, compatíveis com a finalidade a que se destina;

6.1.2 Garantir o uso pacífico do imóvel durante o período da locação;

6.1.3 Manter a forma e o destino do imóvel;

6.1.4 Responder por vícios estruturais e defeitos preexistentes;

6.1.5 Manter a regularidade jurídica do imóvel.

6.2 OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

6.2.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;

6.2.2 Conservar o imóvel e realizar, por sua conta, os reparos decorrentes do uso normal;

6.2.3 Utilizar o imóvel exclusivamente para fins institucionais;

6.2.4 Restituir o imóvel, ao final da locação, nas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural;

6.2.5 Pagar as despesas de consumo de água, energia elétrica, telefonia e demais serviços individualizados.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

Secretaria Municipal de Administração
Processo nº 0596/2021
Ass.: [assinatura]

7. DAS BENFEITORIAS

7.1 As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

7.2 As benfeitorias desmontáveis poderão ser retiradas ao término do contrato, desde que não causem danos à estrutura do imóvel.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1 As partes envolvidas deverão executar o contrato com fiel observância das cláusulas pactuadas e da legislação aplicável, especialmente a Lei nº 14.133/2021.

8.2 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, competindo-lhe registrar ocorrências, acompanhar o cumprimento das obrigações contratuais e comunicar eventuais irregularidades à autoridade competente.

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

9.1 O pagamento será efetuado mensalmente, mediante ordem bancária, até o quinto dia útil.

9.2 Forma de pagamento:

a) O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente ou PIX indicados pelo contratado.

b) Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento, comprovado através da finalização da operação.

c) Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

d) Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

e) O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos

por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

9.3. Antecipação de pagamento:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Secretaria Municipal de Administração

Processo nº 05968 FLS: 00

Ass.: _____

a) Não haverá a antecipação de pagamento por qualquer solicitação de fornecimento ou prestação de serviços indicados neste Termo de Referência

9.4. Cessão de crédito

a) Não haverá cessão de crédito devido às peculiaridades do processo licitatório e aquisição dos itens/prestação de serviços

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

10.1 O imóvel será selecionado em razão de suas características de localização, instalações e adequação às necessidades da Administração, observado o disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, condicionado à comprovação da compatibilidade do valor do aluguel com os preços praticados no mercado.

11. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

1.1 Para fins de habilitação jurídica, deverá o licitante apresentar Declaração formal de que atende às disposições do art. 9º, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

11.2 Para fins de habilitação fiscal, o licitante deverá apresentar:

- a) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- b) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- c) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- d) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- e) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- f) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- g) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- h) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

Secretaria Municipal de Administração

Processo nº 05966 FLS: 61

Ass.: 

11.3 A não regularização da documentação no prazo estipulado implicará a decadência do direito à contratação, sem prejuízo do disposto no art. 90, § 5º, da Lei n.º 14.133/2021.

12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA LOCAÇÃO

12.1 Salienta-se que a proposta inicial foi de R\$6.300,00, valor este ofertado pela proponente. Em seguida, o imóvel foi submetido a uma avaliação pela comissão municipal específica para tal fim, momento em que foi expedido o Laudo anexado os autos, com valor de sugestão no patamar de R\$6.300,00. Diante disso, a contratada apresentou uma pós-proposta, culminando em um acordo entre as partes, que fixaram o valor final da locação em R\$ 6.300,00 mensais.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 A despesa decorrente desta contratação correrá à conta de recursos consignados no orçamento do Município de Cordeiro, exercício de 2026, compromissada por conta da dotação orçamentária existente no:

- Programa de trabalho: 0501.0412200042.007
- Código da despesa: 339036

Cordeiro, 24 de fevereiro de 2026.


Ronaldo Moisés Costa da Silva
Secretário Municipal de Administração