



TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

I – DO OBJETO

A locação de um imóvel, por um período de 12 (doze) meses, situado na Avenida Roberto Silveira, nº 536, Bairro Centro, Itaocara/RJ, sendo os proprietários a Senhora Lúcia Elena da Silva Nunes e o Senhor Luíz Antônio da Silva Nunes, conforme Escritura Pública, para funcionamento do Serviço da sede da Defesa Civil.

II – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede da Defesa Civil, no Município de Itaocara/RJ, por meio de **INEXIGIBILIDADE**, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

III – DA JUSTIFICATIVA

A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares, considerando que a **Secretaria de Defesa Civil** não possui prédio próprio.

A razão da contratação por 12 (doze) meses se justifica na utilização da dotação orçamentária abaixo dentro do presente exercício financeiro compreendido da data da solicitação até 30 de junho de 2025, podendo após esse período ser prorrogado por acordo entre as partes.

IV – DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

Para configurar a inexigibilidade é indispensável:

- a) avaliação prévia do bem;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.



V – ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da locação para um período de 12 (doze) meses, será de R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais).

Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel tem como parâmetro o Laudo de Avaliação expedido pela Comissão de Avaliação Municipal, anexo aos autos, o qual leva em conta o preço de mercado.

VI – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município de Itaocara/RJ imóveis pertencentes à Secretaria Municipal de Defesa Civil e Prefeitura Municipal de Itaocara/RJ, com disponibilidade para acomodar a sede da Defesa Civil para melhor desempenho de suas funções e oferta com qualidade de serviços de prestação e resposta .

VII – DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende e atende as finalidades precípua da contratação pretendida.

O imóvel que se pretende locar tem área total de 244 m² e área edificada de 126m². Constituída de um imóvel residencial, com 3 quartos, 2 salas, 3 banheiros, cozinha, área de serviço, varanda e garagem. Construída de tijolos, rebocada, pintada, teto de laje, dois andares, com piso de cerâmica e calçada de cimento, murada, com instalação elétrica e sanitária.

VIII – FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A formalização do processo de contratação está prevista no art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.

IX – DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na minuta contratual.

X – DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES

- I – entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

XI – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- I – Efetuar o pagamento, dentro do prazo de até 10 (dez) dias de cada mês subsequente ao mês de locação, desde que atendidas as formalidades pactuadas; observados na execução do especificado do objeto;



- II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- IV – 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;
- V – entregar imediatamente aos LOCADORES os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;
- VI – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;
- VII – efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, bem como as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente aos LOCADORES;
- VIII – não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

XII – DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da dotação **0204.0412200122.005-33.90.36.000000**
– **Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.**

XIII- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Conforme Estudo técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência, o modelo de contratação escolhido é de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

XIV - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

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.

As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias



para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Fiscalização

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e será da responsabilidade dos Servidores João Pedro Chiapini Pereira, CPF 14535757747 e Helton Mendonça Souza, CPF: 09765804709. ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput](#)).

XV- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação dos locadores, através da apresentação dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores.
- d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.
- e) Documentação da imobiliária com identificação do responsável legal e documentação comprobatória, incluindo contrato de prestação de serviço com o proprietário do imóvel.

II - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

- a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;
- b) no caso previsto na alínea "a", em caso de prorrogação de contrato, previamente a formalização do termo aditivo, o locador deverá apresentar a averbação da edificação, sob pena de rescisão do contrato.

III - Documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista em nome do locador (não considerar nesta contratação);

IV- Instrumento de mandato contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado,



em caso de procurador;

V - Laudo de Avaliação do imóvel, preenchido e assinado pela comissão de Avaliação de imóveis urbanos e rurais do município;

VI - Documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que foi iniciado o período locatício;

VII - Minuta do contrato de locação;

VIII - Parecer jurídico sobre a minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua dispensa ou inexigibilidade.

A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, num prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei no 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei no 14.133/2021, art. 115, caput).

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei no 14.133/2021, art. 115, §5o). A referida contratação terá vigência de 10(dez) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar.

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei no 14.133/2021, art. 117, caput).

O fiscal do contrato anotarà 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 (Lei no 14.133/2021, art. 117, §1o).

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 (Lei no 14.133/2021, art. 117, §2o).

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei no 14.133/2021, art. 118).

O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei no 14.133/2021, art. 119).

O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei no 14.133/2021, art. 120).

As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

XVI- MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A locação do imóvel situado na Avenida Roberto Silveira, nº 536, centro, Itaocara/RJ, para a instalação da sede da Defesa Civil, tem por finalidade atender os munícipes para efetivo funcionamento da Defesa Civil sendo imprescindível para o desempenho de suas funções e ofertas com qualidade de serviços de prestação e resposta eficaz. Com essa contratação, almeja-se alcançar os seguintes resultados:

Melhoria das condições de atendimento: O novo espaço proporcionará um ambiente mais adequado para prestação de serviços de proteção da população itaocarense, contribuindo para a melhoria da qualidade dos serviços prestados à comunidade.

Aumento da eficiência operacional: A localização central do imóvel, com fácil acessibilidade e proximidade de outros órgãos governamentais, facilitará o acesso do público-alvo aos serviços oferecidos, aumentando a eficiência operacional da Secretaria de Defesa Civil. Além da facilidade para acesso a RJ-158, facilitando a chegada às áreas de risco.

Economia de recursos: A escolha da locação em vez da aquisição de um imóvel proporcionará uma significativa economia de recursos para o município, garantindo a otimização dos investimentos públicos.

Garantia de continuidade dos serviços: O contrato de locação com vigência de 12 meses assegura a continuidade das atividades do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, garantindo a



estabilidade e a regularidade na prestação dos serviços à população.

Portanto, os resultados pretendidos com a locação do imóvel para a Secretaria de Defesa Civil incluem melhorias nas condições de atendimento, aumento da eficiência operacional, economia de recursos, garantia de continuidade dos serviços, conforme preconizado pelas políticas públicas municipais.

XVII- CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Para efeito do pagamento, a CONTRATADA deverá atender as exigências legais quanto à emissão de comprovação de sua regularidade fiscal.

A remuneração será paga por meio de Depósito ou Transferência Bancária (PIX, TED, DOC etc.), na seguinte Agência e Conta:

Banco: Banco do Brasil

Agência: 2164-4

Conta Corrente: 18768-2

Titular: Luiz Antônio Silva Nunes.

O pagamento decorrente da locação de imóvel deste contrato será efetuado através do Serviço de Tesouraria da CONTRATANTE, em até 10 (dez) dias úteis, de cada mês subsequente ao mês de locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Havendo prorrogação do contrato os valores acima serão reajustados conforme o índice INPC/IBGE, ou o qual o vier a substituí-lo, nos termos do §3º do art. 92 da Lei nº 14.133/21.

Itaocara, 11 de junho de 2024.

Juliana Lontra de Brito Mendonça Oliveira
Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social