TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, e art. 18, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021)

O presente Termo de Referência tem por objeto a **locação de imóvel comercial – Tipo Galpão**, a ser selecionado mediante **Chamamento Público**, destinado à instalação e funcionamento do **Departamento de Iluminação Pública**, vinculado à **Secretaria Municipal de Serviços Públicos do Município de Itaboraí/RJ**, conforme condições, especificações técnicas, requisitos funcionais e demais disposições estabelecidas neste instrumento.

A contratação observará o disposto na **Lei Federal nº 14.133/2021**, no **Decreto Municipal nº 295/2023**, no **Decreto Municipal nº 134/2024**, bem como as **boas práticas de planejamento, governança e controle externo recomendadas pelo Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro – TCE-RJ**, e será fundamentada no **Estudo Técnico Preliminar – ETP** que integra o respectivo processo administrativo.

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, I e VII, e art. 5º da Lei nº 14.133/2021)

A contratação justifica-se pela necessidade de disponibilização de espaço físico adequado, contínuo e funcional para a instalação do Departamento de Iluminação Pública, unidade responsável pela gestão, manutenção, ampliação e operação do sistema de iluminação pública municipal, serviço essencial à segurança, mobilidade urbana e bem-estar da população.

Restou demonstrado no Estudo Técnico Preliminar a **inexistência de imóvel próprio pertencente ao acervo patrimonial do Município** que atenda, de forma imediata e adequada, aos requisitos técnicos, estruturais e locacionais necessários, bem como a **inviabilidade de compartilhamento de instalações**, solução anteriormente adotada e que se revelou insuficiente frente à complexidade e à expansão das atividades desempenhadas.

A opção pela locação de imóvel no mercado privado, pelo Modelo de Locação Tradicional, mediante procedimento de Chamamento Público, revela-se a solução **mais eficiente, econômica e juridicamente segura**, assegurando a observância dos princípios da legalidade, planejamento, eficiência, economicidade, interesse público e transparência, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

A presente contratação fundamenta-se, especialmente, nos seguintes dispositivos legais e normativos:

Lei Federal nº 14.133/2021, em especial os arts. 5º, 6º, 18, 74 e 89;

Decreto Municipal nº 295/2023;

Decreto Municipal nº 134/2024;

Lei Federal nº 8.245/1991, de forma subsidiária, no que couber;

Orientações e boas práticas do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro – TCE-RJ;

Estudo Técnico Preliminar – ETP aprovado pela autoridade competente.

4. DA MODALIDADE E FORMA DE SELEÇÃO (art. 74, V e art. 75, caput, da Lei nº 14.133/2021)

A seleção do imóvel será realizada por meio de **Chamamento Público**, assegurando-se ampla publicidade, isonomia entre os interessados, objetividade na avaliação das propostas e seleção da alternativa mais vantajosa à Administração.

O edital de Chamamento Público deverá ser publicado no **Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP**, no **Diário Oficial do Município** e no **Portal da Transparência**, observados os prazos legais e os critérios técnicos estabelecidos neste Termo de Referência.

5. DOS REQUISITOS E ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL (art. 18, §1º, III, da Lei nº 14.133/2021)

O imóvel a ser locado deverá atender, **obrigatoriamente**, aos seguintes requisitos mínimos:

5.1 Localização

Situar-se no **1º Distrito do Município de Itaboraí/RJ**, preferencialmente na **Avenida 22 de Maio** ou em região central;

Possuir fácil acesso viário e logística compatível com o deslocamento rápido das equipes operacionais.

5.2 Dimensionamento da capacidade de acomodação dos servidores

O Departamento de Iluminação Pública possui quadro funcional composto por: 01 Diretor; 09 Servidores Administrativos, e 20 Técnicos Operacionais e Motoristas. Para os ambientes administrativos foi adotado critério médio de ocupação entre 5 m² e 6 m² por servidor, suficiente para acomodação de mobiliário, equipamentos de informática, arquivos e circulação interna.

Assim, estima-se a Área administrativa em 70 m²

5.3 Dimensionamento da área operacional

O Departamento necessita manter estoque permanente de materiais destinados à manutenção preventiva e corretiva do parque de iluminação pública municipal, incluindo: luminárias LED; braços metálicos; relés fotoelétricos; conectores; cabos elétricos; ferramentas; escadas; equipamentos de manutenção; equipamentos de proteção individual (EPIs); materiais de reposição. Além do armazenamento, faz-se necessária área destinada à conferência, separação e organização dos materiais antes da saída das equipes para atendimento das ordens de serviço.

Para essa finalidade estima-se a Área operacional estimada em 170 m²

5.4 Área destinada à guarda de veículos

Considerando a utilização diária de veículos operacionais para execução dos serviços de manutenção da iluminação pública, o imóvel deverá dispor de espaço coberto compatível com a guarda da frota, permitindo sua movimentação segura. A área deverá comportar simultaneamente veículos utilitários, caminhões de manutenção, equipamentos e circulação operacional.

Área estimada: 400 m²

5.5 Circulação interna

Em razão da constante movimentação de servidores, materiais e veículos, faz-se necessária área destinada exclusivamente à circulação interna, permitindo acesso aos ambientes administrativos, depósito e área operacional.

Área estimada: 60 m²

5.6 Configuração física do imóvel

Considerando as atividades desenvolvidas pelo Departamento, conclui-se que o imóvel deverá possuir, no mínimo:

- área coberta aproximada de 700 m²;
- estrutura do tipo galpão;
- pé-direito compatível com armazenamento de materiais e equipamentos;
- 02 salas amplas, permitindo a separação entre atividades administrativas e operacionais, bem como a adequada organização do estoque de materiais;

- 03 banheiros comuns, suficientes para atendimento dos servidores durante o expediente;
- piso resistente ao tráfego de veículos utilitários e movimentação de cargas;
- portão com dimensões compatíveis para entrada e saída de caminhões e veículos operacionais;
- instalações elétricas compatíveis com o funcionamento simultâneo dos equipamentos administrativos e operacionais;

· instalações hidráulicas em adequado estado de conservação, sem vazamentos aparentes;

· utilização de equipamentos economizadores de água, tais como torneiras com arejadores ou dispositivos equivalentes;

· caixas de descarga com mecanismos de duplo acionamento ou sistemas equivalentes de redução do consumo.

5.7 Condições Técnicas

- Infraestrutura elétrica, hidráulica, lógica e de telefonia em perfeitas condições de funcionamento;
- Condições adequadas de ventilação, iluminação, segurança e acessibilidade;
- Aptidão para funcionamento imediato das atividades administrativas e operacionais, sem necessidade de obras estruturais relevantes.

6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA (art. 107 da Lei nº 14.133/2021 e art. 7º, I e §1º, do Decreto Municipal nº 134/2024)

O contrato de locação terá vigência inicial de **05 (cinco) anos**, nos termos do art. 7º, inciso I e §1º, do Decreto Municipal nº 134/2024, podendo ser **prorrogado sucessivamente**, mediante justificativa técnica e administrativa, até o limite máximo de **10 (dez) anos**, desde que mantida a vantajosidade da contratação.

7. DO VALOR ESTIMADO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO (art. 18, §1º, IV, e art. 23 da Lei nº 14.133/2021)

O valor estimado da contratação será definido com base em **avaliação técnica e mercadológica** realizada pela Comissão Municipal de Avaliação para Fins de Desapropriação e Locação de Imóveis, observando os valores praticados no mercado imobiliário local.

Para fins de planejamento, estima-se o valor máximo mensal de até **R$ 20.000,00 (vinte mil reais)**, totalizando o montante anual de até **R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)**.

O critério de julgamento será o da **proposta mais vantajosa**, considerando-se, de forma conjunta:

- Adequação técnica e funcional do imóvel;
- Atendimento integral aos requisitos deste Termo de Referência;
- Valor do aluguel compatível com os preços de mercado.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (art. 92, I e II, da Lei nº 14.133/2021 e Lei nº 8.245/1991)

Constituem obrigações do LOCADOR, além daquelas previstas na legislação aplicável:

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, segurança e funcionamento;
- Garantir a manutenção das condições estruturais do imóvel durante toda a vigência contratual;
- Responder por vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Permitir a realização de vistorias pela Administração sempre que necessário.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (art. 92, III, da Lei nº 14.133/2021)

Constituem obrigações do Município de Itaboraí:

- Efetuar o pagamento do aluguel nos prazos e condições estabelecidos em contrato;
- Utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades institucionais descritas neste Termo de Referência;
- Comunicar formalmente ao locador quaisquer irregularidades constatadas;
- Designar fiscais para acompanhamento e fiscalização da execução contratual.

10. DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL (art. 117 da Lei nº 14.133/2021)

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) formalmente designado(s), nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, competindo-lhes verificar o cumprimento das obrigações contratuais e registrar as ocorrências relevantes em relatório próprio.

11. DOS IMPACTOS AMBIENTAIS (art. 18, §1º, XII, da Lei nº 14.133/2021)

Os impactos ambientais decorrentes da locação são considerados **indiretos e de baixa magnitude**, devendo ser mitigados mediante práticas de eficiência energética, consumo racional de água e energia elétrica, e adequada gestão de resíduos, em consonância com os princípios do desenvolvimento sustentável e da responsabilidade ambiental.

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 18, §1º, II, e art. 150 da Lei nº 14.133/2021)

As despesas decorrentes da contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Programa de Trabalho: 24.002.002.04.122.0012.2838 – Manutenção e Operacionalização do FUMIP;

Natureza da Despesa: 3.3.90.36.14 – Locação de Imóvel;

Fonte de Recursos: 1.751.0022.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (art. 11, art. 18 e art. 89 da Lei Federal nº 14.133/2021)

O presente Termo de Referência servirá de base para a elaboração do **Edital de Chamamento Público** e do **Contrato de Locação**, integrando o respectivo processo administrativo como peça essencial de planejamento da contratação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Itaboraí/RJ, 05 de agosto de 2026.

Documento assinado eletronicamente por **WILSON PEREIRA DE JESUS SOBRINHO**, **Assessor(a) Técnico(a)**, em 05/08/2026, às 14:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015 .

Documento assinado eletronicamente por **Thiago Figueiredo Nunes França**, **Assessor**, em 05/08/2026, às 14:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **DIOGO SPERLING DOS SANTOS**, **Secretário(a) Municipal de Serviços Públicos**, em 06/08/2026, às 10:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015 .

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ib.itaborai.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0764720** e o código CRC **B898442D**.

Referência: Processo nº 0013.000192/2026-52 SEI nº 0764720