



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel predial urbano para atender o DETRAN-RJ, garantindo condições adequadas de habitação conforme as exigências da administração pública e normativas vigentes.

2. DA JUSTIFICATIVA

Considerando a necessidade de locação do imóvel se faz necessária devido à natureza específica e urgente do serviço a ser prestado pelo DETRAN para qualidade de vida da população.

A contratação é crucial para a eficiência e qualidade dos serviços públicos prestados pelo DETRAN, uma vez que uma vez que a utilização de um imóvel adequado e bem localizado contribuirá para o atendimento mais ágil e eficiente aos cidadãos.

Resta justificada a contratação pelo instituto da inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, *caput*, inciso V, da lei Federal nº 14.133/2021, haja vista que o imóvel em tela atende as necessidades, bem como seu preço resta compatível com o valor de mercado, conforme parecer exarado pela Comissão de Avaliação.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1 Nos termos do art. 74, *caput*, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na aquisição por locação de imóvel cujas características de instalações e de características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DE LOCAÇÃO

4.1 Imóvel predial urbano situado na Rua Aristides Figueiredo – n.º 127, centro - Bom Jesus do Itabapoana- RJ;

4.2 O imóvel deve estar em perfeitas condições de uso, ausência de trincas e fissuras que comprometam sua estrutura;

4.3 Sistema hidráulico e de energia devem estar em perfeitas condições.

4.4 Estar livre, desembaraço, desimpedido de coisas e de pessoas na data da celebração do contrato.

4.5 O imóvel possui características compatíveis com sua destinação pública, não apresentando atributos que o enquadrem como de alto padrão, seja quanto à sua localização, metragem, acabamento, valor de mercado ou comodidades oferecidas.

5. DA CONTRATAÇÃO

5.1 As obrigações decorrentes da presente inexigibilidade de licitação serão formalizadas no instrumento de Contrato, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, e demais normas pertinentes.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1 o prazo de vigência do contrato será de 12 meses e o mesmo não terá reajuste durante esse período, considerando ainda a atualização do valor conforme o índice geral dos preços – Mercado (IGP – M) e a depreciação devido a depreciação do imóvel.

7. DO PREÇO



7.1 Pela locação o Locatário pagará ao LOCADOR, mensalmente a título de aluguel a importância de R\$ 12.150,00 (Doze mil e cento e cinquenta reais) por mês;

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Elemento de despesa: 3.3.90.36.00

Ficha 012

FONTE 720

9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

- 9.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;
- 9.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 3.1 deste instrumento;
- 9.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 9.1.4 Finda a locação restituir o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 9.1.5 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;
- 9.1.6 Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;
- 9.1.7 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1 O LOCADOR é obrigado a:

- 10.1.1 Entregar a LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada no item 3.1 e 4.1 deste instrumento;
- 10.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando a LOCATÁRIA dos embarços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;
- 10.1.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 10.1.4 Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica;
- 10.1.5 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria;
- 10.1.6 Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;
- 10.1.7 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 10.1.8 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;
- 10.1.9 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por esta paga vedada a quitação genérica;
- 10.1.10 Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação, nos termos do art. 68 da Lei Federal nº 14.133/2021;
- 10.1.11 Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.



11. DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

11.1 O LOCADOR reconhece os direitos da LOCATÁRIA relativos ao presente Contrato e à rescisão administrativa de que trata o art. 104, 137, inciso I, VIII, 138 § 2º, ambos da Lei nº. 14.133/2021, bem como as prerrogativas abaixo elencados:

11.1.1 Modificá-los unilateralmente para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos da LOCATÁRIA;

11.1.2 Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados nesta Lei;

11.1.3 Fiscalizar sua execução;

11.1.4 Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

11.1.5 As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos administrativos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do LOCADOR;

11.1.6 Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

a) Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

b) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento justificadas e determinadas pela autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;

c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato;

11.1.7 Rescindido o contrato sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

12. DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO DO PROCESSO

12.1 A LOCATÁRIA designará um gestor para acompanhamento e fiscalização da execução do presente contrato;

12.1.1 O gestor deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

12.1.2 Solicitar ao LOCADOR todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

12.1.3 Comunicar ao LOCADOR o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

12.1.4 Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;

12.1.5 Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;

12.1.6 Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade, e encaminhar ao Gabinete a minuta do termo aditivo de renovação contratual no prazo estabelecido no item 4.1;

12.1.7 Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;

12.1.8 Fica nomeado para o respectivo acompanhamento e fiscalização do contrato:

a) Eduardo Correa Ribeiro

b) Gabriel Roberto Moreira da Silva – Portaria: 128/2025

c) Livio Bisonho

13. DO PAGAMENTO

13.1 O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO no 5º (quinto) dia útil de cada mês, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pela LOCADORA;

14. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO



Com base na legislação vigente, a Prefeitura, por meio do Gabinete do Prefeito optou pela inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel para atender as necessidades do DETRAN.

Essa alternativa foi avaliada como a mais vantajosa, pois permite atender as demandas do DETRAN de forma ágil e eficiente.

Com a locação evita-se a necessidade de investimento inicial elevado e de preocupações de com a manutenção e espaço, sendo que dessa forma a solução adotada garante a continuidade das operações do órgão de forma eficaz e dentro dos parâmetros legais.

Considerando o ciclo de vida da solução, não são previstas despesas com manutenção ou reforma durante a vigência contratual, sendo responsabilidade do locador garantir as condições adequadas de uso. A escolha pela locação, em vez da aquisição ou reforma de imóvel próprio, reflete maior economicidade, agilidade e aderência à realidade orçamentária da Administração.

O contrato terá vigência inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, conforme previsto na legislação.

A solução adotada dispensa fornecimentos acessórios, obras de adaptação ou contratação de serviços complementares. O contrato de locação será firmado diretamente com o proprietário do imóvel ou seu representante legal, desde que atendidos todos os requisitos legais e documentais previstos.

15. Valor estimado da Contratação:

O valor estimado mensal da locação é de R\$ 12.150,00 (Doze mil e cento e cinquenta reais), totalizando R\$ 145.800,00 para o período de 12 meses.

Bom Jesus do Itabapoana, 02 de julho de 2025.


RAPHAEL DE SOUZA GARCIA MARQUES
Chefe de Gabinete

Elaborado por:

Daniel de Souza Gomes Silva
Gerente de Redação Oficial
e Registro de Atos
Portaria nº 403/2025