

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel não residencial destinado ao funcionamento do Centro Municipal de Apoio à Infância e Adolescência – CEMAIA II, conforme especificações descritas neste termo, para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Acessibilidade.

2. CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação será por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.1.1. *"V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. (art.74 V, L.14.133/2021)".*

2.1.2. Suprimido

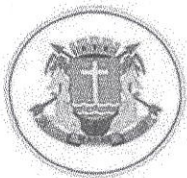
3. JUSTIFICATIVA

3.1. Trata-se de solicitação de contratação para locação de imóvel não residencial que visa atender ao funcionamento do Centro Municipal de Apoio à Infância e Adolescência – CEMAIA II.

3.2. O Centro Municipal de Apoio a Infância e a Adolescência – CEMAIA tem por finalidade acolher e assegurar proteção integral em caráter acolhimento provisório a crianças e adolescentes afastados do convívio familiar por meio de medida protetiva de abrigo (ECA, art. 101), em razão de abandono ou cujas famílias ou responsáveis encontram-se temporariamente impossibilitados de cumprir sua função de cuidado e proteção, até que seja viabilizado o retorno ao convívio com a família de origem ou, na impossibilidade, encaminhamento para família substituta.

3.3. Ressalta-se que o atendimento deve favorecer a construção de projetos de vida e o fortalecimento do protagonismo, desenvolvendo gradativamente a capacidade do adolescente responsabilizar-se por suas ações e escolhas. Deve contar com equipe técnica e cuidadores / educadores com conhecimento, experiência e afinidade com o atendimento a adolescentes.

3.4. Cabe considerar ainda, a sua definição segundo a Norma Técnica para Serviço de Acolhimento:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL,
DIREITOS HUMANOS E ACESSIBILIDADE

F. M. A. S.	
Processo n.º	
Fls.	224
Rúbrica	

3.4.1. Serviço que oferece acolhimento provisório para crianças e adolescentes afastados do convívio familiar por meio de medida protetiva de abrigo (ECA, Art. 101), em função de abandono ou cujas famílias ou responsáveis encontrem-se temporariamente impossibilitados de cumprir sua função de cuidado e proteção, até que seja viabilizado o retorno ao convívio com a família de origem ou, na sua impossibilidade, encaminhamento para família substituta. O serviço deve ter aspecto semelhante ao de uma residência e estar inserido na comunidade, em áreas residenciais, oferecendo ambiente acolhedor e condições institucionais para o atendimento com padrões de dignidade. (2009, p.63)

3.5. O CEMAIA II realiza atendimento a crianças e adolescentes respeitando sua condição peculiar de pessoa em desenvolvimento conforme preconiza o ECA. Nesse entendimento a estrutura física está dividida de acordo com a faixa etária que cada grupo exige. O CEMAIA II acolhe adolescentes de 12 a 17 anos e 11 meses do sexo feminino.

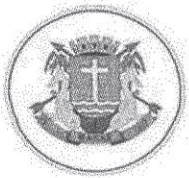
3.6. As adolescentes de 12 a 17 anos acolhidas institucionalmente no CEMAIA II demandam um atendimento propositivo de forma promover o real desenvolvimento integral do adolescente. Dentro deste contexto, as ações devem ser desenvolvidas de modo a atender os preceitos legais e as necessidades individuais e coletivas, preservando as suas histórias e favorecendo a construção de projetos de vida.

3.7. A contratação em tela está alinhada com as diretrizes e metas das leis orçamentárias (PPA, LDO e LOA), conforme Plano Plurianual - PPA 2022/2025 (Lei 4.838/2021), na Lei de Diretrizes Orçamentárias- LDO (Lei 5.064/2023) e na Lei Orçamentária Anual - LOA (Lei nº5.156/2024).

3.7.1. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Acessibilidade realizou o lançamento do item "locação de imóvel" no plano anual de contratação 2024, conforme demonstrado neste processo. Todas as locações previstas na Secretaria se apresentam no plano com essa nomenclatura.

3.8. O imóvel escolhido é o único apropriado para atender à necessidade de funcionamento do CEMAIA II, considerando sua localização e facilidade de acesso fator essencial para garantir a conveniência aos servidores e usuários que utilizarão as instalações. O fato de estar próximo ao centro da cidade, contribui para uma maior integração e facilita o deslocamento, otimizando o tempo e proporcionando um ambiente propício ao bem-estar dos funcionários e usuários.

3.8.1. Não existem, até o momento, outros imóveis disponíveis e que atendam à necessidade do Município para a demanda aqui apresentada, eis que o imóvel traz características singulares que o habilitam para a locação do programa, características essas que atendem aos requisitos aqui apresentados e aos dispostos no item 7 deste termo de referência e que são essenciais para a consecução do objeto.



3.8.2. Dessa forma, a contratação em questão não apenas atende às expectativas, mas também supera as exigências ao considerar cada aspecto relevante. O funcionamento do CEMAIA II no bairro Imbetiba, acolhe e assegura a proteção integral em caráter provisório e excepcional às crianças e aos adolescentes afastados do convívio familiar por meio de medida protetiva de acolhimento institucional.

3.8.3. Além de todas as informações prestadas, é necessário frisar que o CEMAIA funcione em unidade inserida em características residenciais e ambiente acolhedor, no qual os adolescentes se sintam o mais próximo possível de uma relação familiar. O espaço em tela já configura um ambiente já familiarizado pelos adolescentes, com espaços adequados aos servidores e técnicos que lá exercem suas funções.

3.8.4. Em respeito ao disposto no inc. I do § 5º art. 74 da lei 14.133/2021 cabe reiterar que o imóvel sofreu avaliação prévia pela Secretaria Municipal Adjunta de Obras e que o mesmo está pronto para uso, conforme disposto na Avaliação de Imóvel do processo administrativo 110097/2024, atendendo assim às necessidades aqui apresentadas.

3.8.5. Em consulta à Secretaria Municipal Adjunta de Patrimônio, em respeito ao art. 74 § 5º II da lei federal 14.133/2021 e ao art. 3º do decreto municipal 044/2021, foi informado através do ofício digital nº 5913/2024 que não há imóvel disponível para atender às necessidades da demanda em tela.

3.8.6. De acordo com o inc. III do § 5º art. 74 da lei 14.133/2021, a singularidade do imóvel está comprovada através dos itens 3 e 7 deste termo de referência.

3.8.7. O preço do imóvel foi definido através de avaliação feita pela Secretaria Municipal Adjunta de Obras, totalizando o valor mensal de R\$ 6.005,24 aceito pelo proprietário.

4. VALOR TOTAL ESTIMADO

4.1. O valor total estimado para a contratação para 01 (um) ano é de R\$ 72.062,88 (setenta e dois mil, sessenta e oito reais e oitenta e oito centavos).

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta dos recursos consignados na seguinte dotação orçamentária:

Programa de trabalho nº: 08.244.0068.2.227.000

Elemento de Despesa nº: 3.3.90.36.00

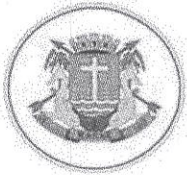
Código Reduzido nº.: 2050

Fonte de Recurso: 704.1

Valor Total Estimado para 2024: R\$ 24.020,96 (vinte e quatro mil vinte reais e noventa e seis centavos).

Valor Total Estimado para 2025: R\$ 48.041,92 (quarenta e oito mil quarenta e um reais e noventa e dois centavos)

Valor Total Estimado: R\$ **72.062,88 (setenta e dois mil sessenta e oito reais e oitenta e oito centavos).**



6. MODELO DE LOCAÇÃO

- 6.1. Locação tradicional: quando o espaço físico é locado sem serviços inclusos.

7. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

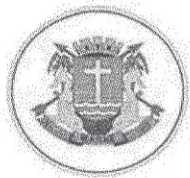
- 7.1. Especificações mínimas do imóvel para suprir a demanda do CEMAIA II:

- a) 3 quartos
- b) 1 Sala de Estar ou similar
- c) 1 Sala de jantar/copa:
- d) 3 Banheiros
- e) 1 Cozinha
- f) 1 Área de Serviço
- g) 1 Área externa (Varanda)
- h) 1 Sala para equipe técnica
- i) 1 Sala de coordenação / atividades administrativas
- j) 1 Estacionamento

8. DAS INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS

- 8.1. Conforme constante em Laudo de Vistoria do Imóvel às fls. 17/63 do processo administrativo nº 110097/2024.

- a) Fachada em bom estado de conservação.
- b) Área descoberta contendo piso cerâmico e paredes chapiscadas.
- c) Garagem em piso cerâmico e paredes de pedra e revestida com tinta
- d) Área coberta com teto em laje, piso cerâmico, portas e janelas de madeira e paredes emboçadas revestidas com tinta.
- e) Salas com teto em laje, piso de madeira polida, portas e janelas de madeira e paredes emboçadas revestidas com tinta.
- f) Depósito com teto em laje, piso cerâmico, portas e janelas de madeira e paredes emboçadas revestidas com tinta.
- g) Quartos com teto em laje, piso cerâmico, portas e janelas de madeira e paredes emboçadas revestidas com tinta.
- h) Banheiros com teto em laje, piso cerâmico, paredes de azulejo e portas e janelas de madeira.
- i) Cozinha com teto em laje, piso cerâmico, paredes de azulejo e portas e janelas de madeira.
- j) Área de serviço com teto em telha cerâmica, piso cerâmico, paredes mescladas com azulejo e de revestimento de tinta.



9. PRAZO DA LOCAÇÃO

9.1. O prazo da locação será de 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura do contrato.

9.2. Suprimido.

10. CRONOGRAMA FÍSICO E FINANCEIRO

DISCRIMINAÇÃO	VALOR ANUAL	UNID	1º MÊS	2º MÊS	3º MÊS	4º MÊS
Contrato de Locação referente ao período de 12 meses	R\$ 72.062,88	R\$	R\$ 6.005,24	R\$ 6.005,24	R\$ 6.005,24	R\$ 6.005,24

5º MÊS	6º MÊS	7º MÊS	8º MÊS	9º MÊS	10º MÊS	11º MÊS	12º MÊS
R\$ 6.005,24	R\$ 6.005,24	R\$ 6.005,24	R\$ 6.005,24	R\$ 6.005,24	R\$ 6.005,24	R\$ 6.005,24	R\$ 6.005,24

11. FORMA DE PAGAMENTO

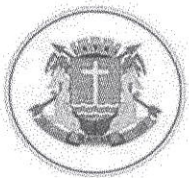
11.1. Os pagamentos serão efetuados pelo Município, através de dotação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Acessibilidade em moeda corrente nacional, em 30 dias, contados da emissão do Termo de Recebimento Definitivo e comprovação de regularidade fiscal.

11.2. A lei 14.133/2021 dedica o capítulo VIII do TÍTULO III, às hipóteses de extinção do contrato.

11.3. Nos casos de atraso no pagamento por culpa do Locatário, o valor devido será acrescido de taxa de 0,5% ao mês, calculado *pro rata die* entre o 31º (trigésimo primeiro) dia da data do adimplemento da obrigação e a data do efetivo pagamento. No caso de antecipação do pagamento, o valor devido sofrerá desconto à taxa de 0,5% ao mês, calculado *pro rata die* entre a data do efetivo pagamento e o 30º (trigésimo) dia da data do adimplemento da obrigação.

11.4. O Locatário estará eximido de cumprir os itens relativos às compensações financeiras nos casos em que o Locador houver concorrido direta ou indiretamente para a ocorrência do atraso.

11.5. A contratada não poderá suspender o cumprimento de suas obrigações e deverá tolerar possíveis atrasos de pagamento nos termos previstos no artigo 137, §2, IV da Lei Federal nº 14.133/2021.



12. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

12.1. Disponibilizar o imóvel objeto livre e desocupado, sem custo adicional de pagamento de taxa de condomínio e/ou associação assemelhada, DATI, ITR e seguro predial.

12.2. Apresentar ao Locatário, toda documentação que possuir referente ao imóvel, inclusive a certidão do Habite-se, no ato de assinatura do contrato.

12.3. Responder pela evicção do imóvel, providenciando e arcando com as despesas e eventuais custas judiciais a fim de garantir o uso do imóvel pelo Locatário.

12.4. Dentro de sua possibilidade, o Locador garantirá ao Locatário, o uso pacífico do imóvel, desde que atenda as legislações vigentes as quais está vinculado.

12.5. Não ceder ou dar em garantia, a qualquer título, no todo ou em parte, os créditos de qualquer natureza, decorrentes ou oriundos do contrato de locação, salvo com autorização prévia e por escrito do Locatário.

12.5.1. No caso de cessão de crédito, o Locador opõe ao Cessionário dos créditos, as exceções que lhe competirem, principalmente a prévia disponibilidade integral do objeto da locação.

12.6. Arcar com os impostos de qualquer natureza, taxas, contribuições de melhorias e prêmios de seguro, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do Contrato ou de suas prorrogações, exceto, os encargos de luz, água e saneamento.

12.6.1. Durante o período de vigência do contrato, incluindo suas prorrogações, o imóvel ficará isento de IPTU. A isenção fica condicionada a requerimento por escrito do proprietário e, se efetuará após os trâmites necessários do município.

13. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

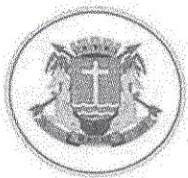
13.1. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação das avarias a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

13.1.1. Restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

13.2. O Locatário poderá realizar obras de adaptação ou reforma no imóvel ora locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização, mediante notificação ou manifestação prévia do Locador, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem afetar a estrutura e o funcionamento do imóvel.

13.3. As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pelo Locador, quando por ele previamente autorizadas.

13.4. Finda a locação, será promovida vistoria no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo Locador, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos de danos excedentes dos desgastes resultantes do uso normal, indenizações e compensações não enquadradas nos parágrafos anteriores,



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL,
DIREITOS HUMANOS E ACESSIBILIDADE

F. M. A. S.	
Processo n.º	
Fls.: 229	Rúbrica

devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes.

13.5. Levar imediatamente ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, ficando este responsável pela realização dos reparos no prazo de 30 (trinta) dias, tais como, mas não somente, vazamentos no telhado e da rede hidráulica, problemas na rede elétrica de distribuição dentro do imóvel e nas tubulações de esgoto, desde que não advindas de mau uso e infiltrações provenientes de umidade no solo.

14. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

14.1. Caberá ao Gestor do Contrato, servidor público abaixo designado, o acompanhamento da execução da contratação, inclusive suas prorrogações e aditamentos, quando for o caso, objetivando a verificação e controle de valores e especificações, bem como de outros elementos necessários à boa execução da contratação.

MÁRCIO JOSÉ PEREIRA DA SILVA

MATRÍCULA 47.316

14.1.1. Caberá à Comissão de Fiscalização, formada pelos servidores públicos designados abaixo a fiscalização da contratação, ficando responsáveis pelo recebimento, devendo acompanhar e anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização de falhas e/ou defeitos observados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

14.2. Em consonância com o Art. 140 da Lei Federal nº 14.133/2021 e Cap. V da Lei Municipal 4.960/2022, segue ciência dos servidores designados.

EDNALDO DANTAS DA SILVA FILHO

MATRÍCULA 407.226

MICHELE DE CASTRO MACHADO

MATRÍCULA 44.978

FLORIANO ALVES TEIXEIRA JUNIOR

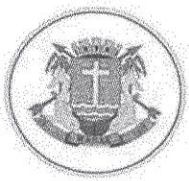
MATRÍCULA 10.600

14.3. Caberá à Comissão de Fiscalização:

14.3.1. Solicitar ao Locador todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

14.3.2. Comunicar ao Locador o descumprimento do Contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

14.3.3. Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL,
DIREITOS HUMANOS E ACESSIBILIDADE

F. M. A. S.	
Processo n.º	
Fis.: 230	Rúbrica

14.3.4. Receber e atestar os recibos de aluguel e encaminhá-los à Unidade competente para pagamento;

14.3.5. Vistoriar o imóvel, no início e no final da locação e sempre que entender necessário, elaborando Laudo Circunstanciado sobre o estado de conservação do bem, acompanhado de fotografias.

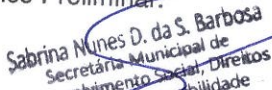
15. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

15.1. Este Termo de Referência é parte integrante e complementar às cláusulas e condições previstas Contrato de Locação, vinculando as partes para todos os fins.

Macaé, 20 de agosto de 2024.


Camila França Pereira
Locações Imobiliárias
Matrícula 602.735

À vista das informações contidas nestes autos e com observância às normas vigentes,
APROVO o presente Estudo Técnico Preliminar.


Sabrina Nunes Dias da Silva Barbosa
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Acessibilidade
Matr.: 602.766
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Acessibilidade
Gestora do Fundo Municipal de Assistência Social
Matrícula 602.766