



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

TERMO DE REFERÊNCIA

(Art. 18, inciso II da Lei 14.133/2021 e Art. 6º, §2º do Decreto Municipal nº 078/2025)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” da Lei n. 14.133/2021).

1.1 O objeto desta contratação é o serviço de locação de imóvel, localizado na Rua Álvares de Castro nº 538, centro, Maricá - RJ. nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

	DESCRIÇÃO DO OBJETO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA	DURAÇÃO DO CONTRATO
1	Serviço De Locação De Imóvel Para O Funcionamento Da Escola Municipal De Governo - EMAR	Unidade	1	Locação de imóvel com área de 370,00 m² com 285,28 m² de área construída. Composto de 5 salas, 3 banheiros sendo 1 interno e 2 externos e 1 prédio anexo de dois andares na parte dos fundos.	12 meses

1.2 As informações contidas neste Termo de referência foram baseadas em solicitação do requisitante exarada em Documento de Formalização de Demanda e Estudo Técnico Preliminar nos autos do processo em epígrafe.

1.3 Havendo divergência entre a especificação e a constante neste Termo de Referência, prevalecerá a especificação do Termo de Referência ao qual a proposta se vincula.

1.4 O objeto desta contratação não se enquadra como bem de luxo, conforme art. 20 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

1.5 O serviço objeto desta contratação não se enquadra na categoria de serviços comuns, de que trata a Lei nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal 078/2025.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

1.6 O prazo de vigência da contratação se dará a partir da assinatura de contrato, contados a partir da data da publicação do extrato do contrato ou da nota de empenho, sem a possibilidade de sucessivas prorrogações, levando em consideração a natureza da contratação e do objeto.

1.7 A execução do serviço está prevista para o período de //2025 até //2026, conforme o estudo técnico preliminar elaborado de fls. 57 até 70.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea “b”, da Lei nº. 14.133/2021).

2.1 Em virtude do município de Maricá não possuir prédios próprios suficientes para atender o funcionamento de todas as atividades dos serviços públicos a Secretaria de Economia Solidária e Empreendedorismo Social, necessita contratar um serviço de locação de imóvel para o funcionamento da Escola Municipal de Governo - EMAR.

2.2 O imóvel em questão possui aproximadamente 370,00 m² de área construída e já funciona como sede da Escola Municipal de Governo e foram feitos vários apontamentos por parte dos servidores, demonstrando que sua estrutura já se encontra adequada para suportar um ambiente de trabalho e apto as atividades a serem desenvolvidas.

2.3 O imóvel está situado no endereço: Rua Álvares de Castro, 538 - Centro, Maricá – RJ. CEP: 24900-880. E já funciona como sede da EMAR e essa ação possibilitará em momento hábil, a continuação imediata dos programas de capacitação, assegurando que os servidores municipais tenham acesso a formação contínua e qualificação profissional, promovendo uma gestão mais moderna e eficaz para a administração pública.

2.4 A Escola de Governo de Maricá, foi criada para promover a formação e o aperfeiçoamento dos servidores públicos, aprimorando a capacidade de gestão da Administração Pública, com base na necessidade da administração municipal. O treinamento, capacitação e aperfeiçoamento dos servidores ocorrerá com base na necessidade da administração municipal.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

2.5 A Escola, está vinculada a estrutura administrativa da Secretaria de Economia Solidária e Empreendedorismo Social, conforme art. 15, § 1º da Lei Complementar do Município de Maricá nº 398, de 12 de dezembro de 2024.

2.6 A Escola Municipal de Governo tem a missão de planejar e executar, por meios próprios ou através de convênio e parceria, as atividades de formação, capacitação, treinamento, profissionalização e formação em nível superior de servidores e colaboradores da Administração Pública Municipal.

2.7 Compete à Escola Municipal de Governo:

- Elaborar e executar a Política Municipal de Formação e Aperfeiçoamento de Servidores e colaboradores da Administração Pública municipal.
- Propor a celebração de acordos e convênios de parceria e cooperação técnica com órgãos e instituições públicas municipais, estaduais ou federais, instituições privadas nacionais e internacionais, visando à formação e o aperfeiçoamento de servidores e colaboradores da Administração Pública municipal.
- Promover intercâmbio e parceria com Escolas de Governo, Instituições de Ensino Superior, Universidades e organizações congêneres.
- Construir o banco de conhecimentos e competências dos servidores e colaboradores da Administração Pública municipal pertinente às suas áreas de atuação.
- Realizar estudos e pesquisas para a permanente atualização da informação e do conhecimento na Administração Pública municipal.
- Propor e realizar cursos de graduação e pós-graduação, próprio ou em parceria com Instituições de Ensino Superior - IES, voltados para o corpo docente do município.
- Construir um ambiente virtual de aprendizagem através de uma plataforma de educação à distância.
- Promover a educação para o cooperativismo, incentivando a formação de cooperativas como instrumento de desenvolvimento econômico e social no município.
- Realizar cursos e treinamentos voltados à gestão, inovação e boas práticas no ambiente cooperativo, com foco em sustentabilidade e economia solidária.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

- Incentivar parcerias com cooperativas locais e regionais, fomentando a troca de experiências e a ampliação de mercados para os produtos e serviços das cooperativas.
- Desenvolver programas de capacitação técnica e gerencial voltados para munícipes interessados em integrar ou criar cooperativas, alinhando as iniciativas às demandas econômicas e sociais do município.
- Apoiar projetos e pesquisas que promovam a inovação nas práticas cooperativistas e que incentivem a inclusão produtiva por meio da economia compartilhada e colaborativa.
- Identificar, fomentar e disseminar iniciativas, inovações, práticas e projetos que agreguem eficácia, eficiência e efetividade administrativa.

2.8 A fundamentação legal para a presente contratação está baseada na Lei Federal nº 14.133 de 1 de abril de 2021 e na Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991.

2.9 Na consecução de seus objetivos específicos a Escola Municipal de Governo promoverá programas, projetos ou atividades de fomento à aprendizagem, à pesquisa, à concepção e desenvolvimento de políticas públicas voltadas para a administração e gestão do Município, podendo, inclusive, instituir prêmios e bolsas, entre outros mecanismos de incentivo.

2.10 A Escola Municipal de Governo, na qualidade de Instituição de Ensino Superior – IES, promoverá os estudos para sua transformação em Universidade Municipal.

2.11 Portanto, existe necessidade clara e real da contratação de serviço de locação de imóvel para garantir a execução dos serviços já prestados para os servidores componentes da Administração Pública do Município de Maricá. Sendo, portanto, considerada uma perspectiva de interesse público.

2.12 Diante de todo exposto, existe necessidade clara e real da contratação de serviço de locação de imóvel para garantir a execução dos serviços já prestados para os servidores componentes da Administração Pública do Município de Maricá. Sendo, portanto, considerada uma perspectiva de interesse público.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

2.13 Por fim, essa contratação se destaca como uma iniciativa de política pública de fomento à economia solidária, estando amparada e resguardada pela Constituição Federal, nos termos do artigo 3º, inciso I no qual dispõe sobre um dos objetivos fundamentais da República que é construir uma sociedade livre, justa e solidária.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (art. 6º, XXIII, alínea “c”, da Lei nº. 14.133/2021).

3.1 O presente item tem como objetivo estabelecer a descrição da solução como um todo, considerando o ciclo de vida do objeto e a especificação do produto, conforme disposto no art. 6º, XXIII, alínea “c”, da Lei nº. 14.133/2021, para o melhor funcionamento da Escola Municipal de Governo, em sua prestação seus serviços aos servidores públicos.

3.2 A solução proposta consiste na contratação de serviço de locação de imóvel, por meio de inexigibilidade de licitação, considerando que sua localização é única e atualmente, funciona como sede da Escola Municipal de Governo. O imóvel será locado de acordo com as necessidades da Secretaria de Economia Solidária e Empreendedorismo Social, garantindo o adequado funcionamento da EMAR.

3.3 O ciclo de vida do objeto compreende desde a celebração do contrato ao final do serviço prestado.

3.4 A Secretaria de Economia Solidária e Empreendedorismo Social, optou pela contratação do serviço de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, amparada pelos seguintes motivos:

- **Localização do imóvel:** A escolha de um imóvel bem localizado onde já se encontram as instalações da Escola Municipal de Governo é estratégica e pode trazer diversas vantagens, tanto para os servidores do Município de Maricá, quanto para a população da cidade que ganha com a criação e execução de políticas públicas mais eficazes.
- **Acessibilidade e Mobilidade:** Facilita o acesso de servidores e parceiros da escola, além de garantir a proximidade de transporte público, ciclovias e vias principais o que amplia o alcance do público.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

- Atração de Parcerias e Investimentos: Empresas, universidades e organizações do terceiro setor podem se interessar mais em apoiar iniciativas bem localizadas.

3.5 A locação do imóvel para a EMAR se justifica pela necessidade de dispor de um espaço físico que possibilite a realização de atividades educacionais de qualidade, promovendo a inclusão, a segurança e o desenvolvimento integral dos alunos. Com base nos princípios da eficiência e da economicidade, a locação representa uma solução mais ágil e flexível do que a aquisição.

3.6 A solução consiste na locação de um imóvel adequado para abrigar a Escola Municipal de Governo – EMAR, garantindo que o espaço atenda a todas as necessidades pedagógicas, administrativas e de apoio à comunidade escolar. O imóvel deverá possuir infraestrutura física compatível com os padrões de acessibilidade, segurança, conforto e funcionalidade exigidos para a realização de atividades educativas, administrativas e de convivência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea “d”, da Lei nº. 14.133/2021)

4.1 O presente procedimento segue sob a luz da nova Lei de Licitações de nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 078/2025.

4.2 Trata-se de serviço de locação de imóvel com área de 370,00 m², sendo 287,90 m² de área construída. Possuindo 3 quartos, 1 suíte, 3 salas, 2 corredores, 4 banheiros 1 sala externa, sendo um imóvel na parte da frente e um prédio anexo na parte dos fundos.

4.3 Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.4 Quanto à sustentabilidade, deverão ser seguidos os parâmetros de responsabilidade socioambiental devendo os critérios de sustentabilidade da demanda estarem alinhados à diretriz do art. 5º da Lei 14.133/2021.

5. DA EXECUÇÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “e”, da Lei nº. 14.133/2021)

5.1 A execução do contrato, conforme disposto no art. 6º, XXIII, alínea “e”, da Lei nº 14.133/2021, deverá assegurar o cumprimento integral das obrigações pactuadas, garantindo a continuidade e a qualidade do serviço de locação do imóvel destinado ao funcionamento da Escola Municipal de Governo – EMAR.

5.2 O serviço será prestado no seguinte endereço: Rua Álvares de Castro, 538 - Centro, Maricá – RJ. CEP: 24900-880.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

5.3 A locação visa atender a participação e garantir a continuidade das atividades da EMAR, durante o desenvolvimento de suas atividades de modo que possa garantir a prestação de seus serviços para a administração municipal.

6. DA GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f”, da Lei nº. 14.133/2021)

6.1 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

6.2 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

6.3 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).

6.4 O fiscal do contrato anotará 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).

6.5 O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção de medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

6.6 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).

6.7 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).

6.8 As comunicações entre o órgão ou entidade 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.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

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

6.10 Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.

6.11 Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

6.12 Os fiscais indicados por pela Secretaria de Economia Solidária e Empreendedorismo Social para a gestão do contrato serão os seguintes servidores:

- Caio Cesar do Nascimento – Gerente – Mat. 114.044 (Gestor)
CPF:144.765.117-08
Email:assessoriaecosol@gmail.com
Telefone: (21) 97233-4592
- Gladson de Oliveira Santos – Assessor – Mat. 112.830 (Fiscal Técnico)
CPF: 184.474.117-61
Email:assessoriaecosol@gmail.com
Telefone: (21) 97137-4339
- Ruan da Silva Pereira Jardim (Fiscal Administrativo)
CPF: 166.375.887-50
Email:assessoriaecosol@gmail.com
Telefone: (21) 98354-9724

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO (art. 6º, XXIII, alínea “g”, da Lei nº. 14.133/2021)

7.1 No valor da locação do imóvel estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, e previdenciários, fiscais, comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

7.2 O pagamento será efetuado mediante apresentação de Nota Fiscal, Fatura ou Duplicata devidamente atestados por no mínimo 2 (dois) servidores designados pela Prefeitura Municipal de Maricá.

Rua Abreu Rangel, 138 – Centro – Maricá-RJ
CEP:24.900-890



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

7.3 O pagamento será feito mensalmente, obrigatoriamente, por meio de crédito bancário: Banco Itaú, agência 9334 e conta corrente 14066-3.

7.4 O prazo para pagamento será de até 30 (trinta) dias, contados da data da assinatura do contrato.

7.5 O preço da aquisição será fixo e somente sofrerá reajuste caso seja pactuado no contrato de locação do imóvel a ser desenvolvido entre as partes.

7.6 Considera-se adimplemento o cumprimento da prestação com a entrega do objeto devidamente atestada pelo(s) agente(s) competente(s).

7.7 Será considerada data do pagamento o dia em que as partes celebrarem no contrato de locação do imóvel.

7.8 Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que o contratado providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a contratante.

7.9 A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

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

7.11 Persistindo a irregularidade, a contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.12 Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

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



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

7.14 Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.15 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.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR MEDIANTE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea “h” da Lei nº. 14.133/2021)

8.1 Para a presente contratação será realizado o procedimento de **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº. 14.133/2021, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, conforme aduzido no documento de formalização de demanda e na justificativa para contratação direta.

8.2 A seleção do imóvel é baseada nos seguintes critérios:

8.3 O imóvel deve estar situado em local compatível com as necessidades da Secretaria de Economia Solidária e Empreendedorismo Social, garantindo acessibilidade, segurança e proximidade dos usuários e servidores.

8.4 O imóvel deve atender às exigências estruturais, de espaço físico e de funcionalidade necessárias ao adequado desenvolvimento das atividades do órgão público.

8.5 O imóvel ofertado deve ser de propriedade exclusiva do locador e estar disponível para locação, sem impedimentos jurídicos. De modo a garantir boa e razoável prestação do serviço para os servidores do Município de Maricá.

8.6 O imóvel deve apresentar condições adequadas de conservação, segurança e habitabilidade, cumprindo normas técnicas e sanitárias vigentes.

8.7 O imóvel deve apresentar condições adequadas de conservação, segurança e habitabilidade, cumprindo normas técnicas e sanitárias vigentes.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

8.8 O locador deve apresentar a documentação que comprove a regularidade do imóvel, incluindo matrícula atualizada, certidões negativas de ônus e tributos, além da regularidade fiscal perante os órgãos competentes.

8.9 Previamente à celebração do contrato, a Secretaria de Economia Solidária e Empreendedorismo Social verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

a) SICAF;

b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis), no caso de locador pessoa jurídica.

c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portalttransparencia.gov.br/sancoes/cnep>), no caso de locador pessoa jurídica.

8.10 É dever do locador manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

8.11 Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

8.12 Em caso de o locador for pessoa jurídica e for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o locador for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

8.13 Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

9. HABILITAÇÃO JURÍDICA (Não supável pelo SICAF).

9.1 Documento de identidade e CPF do proprietário.

9.2 Comprovante de residência do proprietário.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

9.3 Declaração de não exercer função pública.

9.4 Comprovante de situação cadastral do proprietário.

9.5 Certidão negativa de débitos tributários da matrícula do imóvel – Fazenda Municipal (SIM).

9.6 Certidão do cadastro geral do município do proprietário do imóvel – Fazenda Municipal (SIM).

9.7 Certidão estadual – Fazenda Estadual.

9.8 Certidão Procuradoria Geral do Estado.

9.9 Certidão de débitos trabalhistas.

9.10 Certidão de tributos federais.

9.11 Escritura do imóvel

9.12 Alvará de obras.

9.13 Habite-se.

9.14 IPTU pago.

9.15 Planta do imóvel.

9.16 Relatório fotográfico.

9.17 Certidão de valor venal – Fazenda Municipal (SIM).

10. REGULARIDADE FISCAL.

10.1 Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ ou no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF.

10.2 Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente à atividade empresarial objeto desta licitação.

10.3 Prova de regularidade com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal mediante a apresentação dos seguintes documentos:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

- a) A prova de regularidade com a Fazenda Federal será efetuada por meio da Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais, inclusive contribuições sociais, e à Dívida Ativa da União, ou Certidão Conjunta Positiva com efeito negativo, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional –PGFN, da sede da licitante;
- b) A prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio da licitante será feita por meio da apresentação da certidão negativa ou positiva com efeito negativo do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços e certidão negativa ou positiva com efeito negativo da dívida ativa, ou, se for o caso, certidão comprobatória de que a licitante, pelo respectivo objeto, está isenta de inscrição estadual;
- c) A prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio da licitante será feita por meio da apresentação da certidão negativa ou positiva com efeito negativo do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza e certidão negativa ou positiva com efeito negativo da dívida ativa ou, se for o caso, certidão comprobatória de que a licitante, pelo respectivo objeto, está isenta de inscrição municipal;
- d) O prazo acima será prorrogado por igual período, mediante requerimento do interessado, ressalvadas as hipóteses de urgência na contratação ou prazo insuficiente para o empenho.
- e) 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 Federal nº 14.133/2021.

11. DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À HABILITAÇÃO SOCIAL E TRABALHISTA.

11.1 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com efeito negativo.

12. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA.

12.1 Dado o objeto desta contratação não há necessidade de atestado de capacidade técnica.

13. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea “i”, da Lei nº. 14.133/2021).

13.1 O valor total estimado para a contratação é de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) anual. Sendo R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a serem pagos mensalmente durante um período de 12 meses.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

13.2 No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 6º, XXIII, alínea “j”, da Lei nº. 14.133/2021).

14.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento da Secretaria de Economia Solidária e Empreendedorismo Social.

14.2 A dotação é relativa ao exercício financeiro do ano de 2025, seguindo a seguinte dotação:

Órgão:	72	Secretaria de Economia Solidária e Empreendedorismo Social.
Unidade Orçamentária	01	Gabinete do Secretário.
Funcional programática/Programa:	04.122.0001	Programa de Economia Popular e Solidária.
Funcional programática/Ação:	2001	Manutenção e operação das atividades administrativas
Natureza da despesa:	3.3.80.84 3.3.70.84 3.3.39.03 3.3.90.36	Despesas Decorrente da Participação em Fundos, Organismos, ou Entidades Assemelhadas, Nacionais e Internacionais. Material De Consumo. Outros Serviços de Terceiros – PF.
Fonte de Recursos:	1.704	Transferências da união Referentes à Compensações Financeiras pela Exploração de Recursos Naturais.

15. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO.

15.1 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo locatário, de acordo com o contrato e seus anexos.

15.2 Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

15.3 Notificar o locatário, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas.

15.4 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo locatário.

15.5 Efetuar o pagamento ao locador do valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato.

15.6 Aplicar ao locador sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do Contrato.

15.7 Designar responsável por acompanhar e fiscalizar a execução do serviço em conformidade com o objeto contratado.

15.8 Prestar as informações e esclarecimentos necessários ao cumprimento dos serviços contratados.

15.9 Relacionar-se com o LOCADOR exclusivamente por meio de pessoa credenciada.

16. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

16.1 A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano, devidamente legalizado, com infraestrutura compatível e localização estratégica, para sediar a Escola Municipal de Governo – EMAR, com o objetivo de garantir o adequado funcionamento das atividades pedagógicas, administrativas e institucionais da escola.

16.2 A aceitação do imóvel será precedida de vistoria técnica, realizada por equipe da administração pública, a fim de verificar:

- Condições estruturais e de segurança;
- Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias funcionais;
- Ambientes compatíveis com as necessidades pedagógicas da EMAR (salas de aula, espaços administrativos, banheiros, área de convivência, etc.);
- Atendimento à legislação vigente (inclusive acessibilidade e alvarás).

16.3 A locação será firmada pelo prazo previsto no contrato, podendo ser prorrogado, respeitados os limites orçamentários e da conveniência administrativa.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

16.4 A fiscalização do contrato será realizada por servidor designado pela Secretaria de Economia Solidária e Empreendedorismo Social, que acompanhará:

- A entrega e o uso regular do imóvel;
- As condições de conservação;
- Execução de eventuais manutenções, quando de responsabilidade do LOCADOR.

17. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

17.1 Executar os serviços de acordo com as especificações constantes deste Termo de Referência;

17.2 Ratificar, em até 12 (doze) horas, o recebimento da solicitação de alteração da prestação dos serviços, caso haja;

17.3 Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (art. 137, II);

17.4 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida no edital, o valor correspondente aos danos sofridos;

17.5 Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, a empresa contratada deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, até o dia trinta do mês seguinte ao da prestação dos serviços, os seguintes documentos:

- a) prova de regularidade relativa à Seguridade Social;
- b) certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União;
- c) certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do contratado;
- d) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF;
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

17.6 Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo Contratante ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução do empreendimento;

17.7 Cumprir as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o imóvel e nas melhores condições de segurança, higiene até a celebração do contrato.

17.8 Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação, ou para qualificação, na contratação direta;

18. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1 Comete infração administrativa nos termos do Art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, a Contratada que:

18.2 Dar causa à inexecução parcial do contrato;

18.3 Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

18.4 Dar causa à inexecução total do contrato;

18.5 Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

18.6 Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

18.7 Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

18.8 Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

18.9 Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

18.10 Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

18.11 Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

18.12 Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

18.13 O descumprimento de qualquer exigência deste Termo acarretará no que couber, a aplicação das penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 artigos 155 e 156 e seus incisos, sem desconsiderar a responsabilidade civil e criminal.

19. DA PRORROGAÇÃO E REAJUSTE CONTRATUAL

19.1 A prorrogação poderá ocorrer por períodos sucessivos, desde que o prazo total não ultrapasse 60 meses.

19.2 O valor mensal da locação será reajustado, a cada período de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, adotado como índice oficial de atualização monetária do contrato de locação de imóvel celebrado em conformidade com o art. 92, §3º, da Lei nº 14.133/21, de forma a preservar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

Maricá, 01 de setembro de 2025

CAIO CESAR DO NASCIMENTO

GERENTE

SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL

Matrícula 114.044

MATHEUS SILVA DO AMPARO

SECRETÁRIO DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL

Matrícula 113.486



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE ECONOMIA SOLIDÁRIA E EMPREENDEDORISMO SOCIAL
marica.rj.gov.br

Prefeitura Municipal de Maricá	
Processo nº	4742/2025
Data do início	24/02/2025
Folha	
Rubrica	

ANEXO I- MEMÓRIA DE CÁLCULO

ITEM	DESCRIÇÃO	DURAÇÃO DO CONTRATO	QUANTIDADE	PERÍODO DE EXECUÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Serviço De Locação De Imóvel Para O Funcionamento Da Escola Municipal De Governo – EMAR.	12 meses	1	/ /2025 até / /2026	R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00

ANEXO II- PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

ITEM	DESCRIÇÃO	DURAÇÃO DO CONTRATO	QUANTIDADE	PERÍODO DE EXECUÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Serviço De Locação De Imóvel Para O Funcionamento Da Escola Municipal De Governo – EMAR.	12 meses	1	/ /2025 até / /2026	R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00

ANEXO III- CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

ITEM	DESCRIÇÃO	PREÇO MENSAL	PREÇO TOTAL
1	Serviço De Locação De Imóvel Para O Funcionamento Da Escola Municipal De Governo – EMAR.	R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00