



Prefeitura Municipal de Maricá	
Número	0026981/2024
Data do início	19/12/2024
Folha	
Rubrica	

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

- 1.1. O objeto deste termo de referência consiste no aluguel de Galpão para Sede da Secretaria de Energias Renováveis e Iluminação Pública.
- 1.2. O presente procedimento se fundamenta na Lei n. 14.133/2021 e decreto municipal nº 936/2022, na modalidade de **INEXIGIBILIDADE, nos termos do art. 74, V da Lei.**

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A necessidade da contratação origina-se da demanda de ter a Secretaria de Energias Renováveis e Iluminação Pública instalações aptas para desempenhar suas atividades, realizando atendimento ao público, estocando equipamentos, maquinários e bens de diversos valores e importância.
- 2.2. Ressalta-se novamente que a Secretaria de Energias Renováveis e Iluminação Pública já está instalada no imóvel desde 2018, já estando sua localização amplamente conhecida pelos contribuintes, de modo que a manutenção de sua locação se torna indispensável para o regular andamento das atividades que competem à pasta.
- 2.3. Tendo em vista o minucioso planejamento que ensejou a eminente contratação a fim de que a Secretaria de Energias Renováveis e Iluminação Pública possua instalações aptas para desempenhar suas atividades, realizando atendimento ao público, estocando equipamentos, maquinários e bens de diversos valores e importância, faz-se necessário o investimento para a melhoria da vida dos munícipes e de forma a garantir a economicidade do Município atendendo de pronto o majoritário interesse público.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

- 3.1. A solução proposta para a locação do imóvel destinado a esta Secretaria tem como objetivo proporcionar um ambiente adequado para o desempenho eficiente das atividades institucionais, garantindo maior conforto aos contribuintes e disponibilizando um espaço apropriado e seguro para o armazenamento dos equipamentos da pasta. A escolha da locação está alinhada aos princípios da economicidade, eficiência e sustentabilidade, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, considerando não apenas a viabilidade imediata da locação, mas também sua funcionalidade ao longo de todo o ciclo de vida do imóvel.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARICÁ
SECRETARIA DE ENERGIAS RENOVÁVEIS
E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Prefeitura Municipal de Maricá	
Número	0026981/2024
Data do início	19/12/2024
Folha	
Rubrica	

3.2. A análise de mercado detalhada demonstrou que a opção selecionada não apenas se destaca como a mais adequada em termos estruturais e operacionais, mas também representa a alternativa mais econômica e eficiente, levando-se em consideração fatores como durabilidade, custos de manutenção, acessibilidade e sustentabilidade. Foram analisados aspectos como a capacidade do imóvel de suportar adaptações futuras, os investimentos já realizados na estrutura e os custos previsíveis de conservação ao longo do período de utilização, garantindo a otimização dos recursos públicos.

3.3. O processo de escolha do imóvel fundamenta-se na necessidade premente de um espaço que atenda plenamente às demandas da população e às exigências operacionais da Secretaria. Além disso, a contratação observa a importância da infraestrutura já consolidada, evitando custos adicionais com readequações ou novas instalações. A avaliação levou em conta a longevidade do imóvel, sua capacidade de atender às necessidades institucionais sem onerar o erário com reformas desnecessárias e sua compatibilidade com as exigências técnicas e normativas vigentes.

3.4. Ressalta-se que, conforme disposto no artigo 5º da Lei nº 14.133/2021, os princípios da eficiência e da essencialidade foram rigorosamente observados. A escolha do imóvel foi baseada na análise criteriosa de sua adequação técnica e econômica dentro da região pretendida, garantindo que a solução adotada seja a mais vantajosa para o interesse público. Além disso, a decisão considerou a sustentabilidade da locação, prevendo a necessidade de manutenção preventiva e corretiva ao longo do tempo, evitando desgastes prematuros e assegurando que o imóvel continue atendendo plenamente às necessidades do município durante todo o período de sua utilização.

Especificação do Objeto eleito:

- **GALPÃO**

Contendo 895m², sendo: 04 salas; 03 banheiros; 01 salão com 121,30m² e galpão com área de 773,70m².

4. SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A definição da forma e dos critérios de seleção do fornecedor foi baseada em uma análise detalhada de mercado realizada na região. Essa pesquisa incluiu a avaliação da capacidade do fornecedor de atender às



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARICÁ
SECRETARIA DE ENERGIAS RENOVÁVEIS
E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Prefeitura Municipal de Maricá	
Número	0026981/2024
Data do início	19/12/2024
Folha	
Rubrica	

necessidades específicas do projeto, a comparação de preços, a reputação no mercado e a conformidade com as normas e regulamentações aplicáveis. O objetivo principal foi garantir a escolha do fornecedor que melhor se alinhasse aos requisitos de qualidade, custo-benefício e confiabilidade exigidos pela secretaria.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 Dispõe o art. 51 da Lei nº 14.133/2021, que a locação de imóveis deverá ser precedida de inexigibilidade, **ressalvado quando a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, art. 74, V.**

5.2 Assim, considerando que o imóvel já está totalmente adaptado às necessidades da Secretaria de Energias Renováveis e Iluminação e que não há imóvel público disponível, **a contratação se dará por INEXIGIBILIDADE, nos termos do art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, do Decreto Municipal no 936/2022 com regime de execução contratual empreitada por Preço Global.**

6 DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

- A referida Planilha, contendo a descrição do item que compõe o objeto do presente processo, apresenta a especificação completa do imóvel, bem como a indicação da unidade.
- Importante ressaltar que a escolha do local se deu através de estudo que levou em consideração a infraestrutura já disponibilizada, para o pleno funcionamento desta secretaria.

• MEMÓRIA DE CÁLCULO

ITEM	DESCRIÇÃO	UN	QTD	MEMÓRIA DE CÁLCULO
1	GALPÃO SEDE DA SECRETARIA DE ENERGIAS RENOVÁVEIS E ILUMINAÇÃO Contendo uma estrutura total de 895m ² , sendo deste: 04 salas; 03 banheiros; 01salão com 121,30m ² e galpão com área de 773,70m ² .		01	O imóvel encontra-se na Avenida Gilberto Carvalho, Lote C-148A, Loteamento Vivendas de Itaipuaçu, inoã – Maricá/RJ

7 DAS QUANTIDADES E DO CUSTO ESTIMADO

7.1 O custo da locação se dará nos valores praticados em contrato anterior, estando assim , dentro do valor de mercado.

TABELA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARICÁ
SECRETARIA DE ENERGIAS RENOVÁVEIS
E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Prefeitura Municipal de Maricá	
Número	0026981/2024
Data do início	19/12/2024
Folha	
Rubrica	

ITEM	UNIDADE	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE SOLICITADA	VALOR ANUAL	VALOR MENSAL
1	Unidade	GALPÃO: Contendo 895m ² , sendo: 04 salas; 03 banheiros; 01 salão com 121,30m ² e galpão com área de 773,70m ² .	1	R\$198.000,00	R\$16.500,00

8 DA ACEITABILIDADE

O objeto deste termo de referência deverá, comprovadamente, estar em plenas condições de uso e deve seguir as especificações contidas no item 4 deste termo.

9 DO FORNECIMENTO E PRAZOS

O prazo de vigência do contrato será de até 5(cinco) anos, com início na data da assinatura podendo ser prorrogado até o máximo de 10(dez) anos, por acordo entre as partes, conforma artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

10. DA PRORROGAÇÃO

A possibilidade da prorrogação do feito é válida mediante a sua renovação contratual.

11 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da contratação do objeto deste Termo de Referência ocorrerão à conta dos recursos consignados no orçamento da Secretaria de Energias Renováveis e Iluminação Pública para o exercício de 2024. **Natureza da despesa:** 2001 **Fonte de Recurso:** 1704.

12 DA INDICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A indicação orçamentária deste processo será feita pela Secretaria de Planejamento Orçamento e Fazenda.

13 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- A CONTRATADA deverá manter preposto aceito pela CONTRATANTE durante o período de vigência do contrato, para representá-la administrativamente, sempre que for necessário;
- A preposto deverá ser indicado mediante declaração em que deverá constar o seu nome completo, nº CPF e do documento de identidade, além dos dados relacionados à sua qualificação profissional;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARICÁ
SECRETARIA DE ENERGIAS RENOVÁVEIS
E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Prefeitura Municipal de Maricá	
Número	0026981/2024
Data do início	19/12/2024
Folha	
Rubrica	

- c. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções.
- d. Reportar a CONTRATANTE imediatamente qualquer falha eventualmente identificada na especificação de equipamentos ou serviços, propondo soluções tecnicamente adequadas;
- e. Responsabilizar-se por todos os encargos previdenciários e obrigações sociais previstos na legislação social e trabalhista em vigor, obrigado-se a saldá-las na época própria, vez que os seus empregados não manterão nenhum vínculo empregatício com a CONTRATANTE;
- f. Cumprir os prazos, especificações técnicas e parâmetros mínimos de qualidade previstos no edital e no contrato, bem como outros que venham a ser fixados pela CONTRATANTE;
- g. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por elas assumidas, todas as condições de habilitação e parâmetros mínimos de qualidade previstos no edital e no contrato, bem como outros que venham a ser fixados pela CONTRATANTE;
- h. Aceitar nas mesmas condições contratuais os acréscimos ou supressões até o limite fixado no art. 125 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021;
- i. Prestar todos os esclarecimentos, prontamente, a toda as reclamações advindas da CONTRATANTE;

14 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 12.1 Designar o responsável pela fiscalização do CONTRATO.
- 12.2 Acompanhar e fiscalizar, com rigor, o cumprimento do objeto desta contratação.
- 12.3 Dar ciência ao locador CONTRATADO imediatamente sobre qualquer anormalidade que verificar na execução do CONTRATO e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento.
- 12.4 Verificar e atestar, ao receber a Nota Fiscal, se o valor está de acordo com aqueles previstos em CONTRATO.
- 12.5 Proporcionar todas as facilidades indispensáveis ao bom cumprimento das obrigações contratuais.
- 12.6 Efetuar o pagamento das faturas conforme estipulado neste Termo de Referência.

13 ÍNDICE APLICÁVEL DE REAJUSTE



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARICÁ
SECRETARIA DE ENERGIAS RENOVÁVEIS
E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Prefeitura Municipal de Maricá	
Número	0026981/2024
Data do início	19/12/2024
Folha	
Rubrica	

No caso de eventuais reajustes, será utilizado o **Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M)**, tendo como marco inicial pra contagem do prazo de eventuais reajustes e data da proposta.

14 DO PAGAMENTO

14.1 Os pagamentos serão creditados em nome da **CONTRATADA**:

a) Mediante a emissão de qualquer modalidade de ordem bancária, desde que a **CONTRATADA** efetue a cobrança de forma a permitir o cumprimento das exigências legais.

Parágrafo Primeiro – O documento de cobrança consignará valores em reais e discriminará:

- i. Especificação do objeto e serviço prestado fornecido e o número do processo que deu origem à aquisição;
- ii. Nome do banco, agência e número da conta corrente;
- iii. O pagamento deverá ser efetuado pela Secretaria de Energias Renováveis e Iluminação Pública mensalmente até o dia do vencimento da assinatura do contrato.

14.2 Nenhum pagamento será efetuado à **CONTRATADA**, na pendência de qualquer uma das situações abaixo especificadas, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira:

a) Na hipótese de estarem os documentos fiscais e habilitatórios, com a validade expirada, o pagamento ficará retido até a apresentação de novos documentos, dentro do prazo de validade, não cabendo a Secretaria de Energias Renováveis e Iluminação nenhuma responsabilidade sobre o atraso no pagamento. São tais os documentos:

- i. Ofício solicitando o pagamento, na forma do Decreto Municipal n.º 936/2022.
- ii. Cópia autenticada, por repartição pública ou por servidor plenamente identificado, da documentação de identificação do locador;
- iii. Identidade, CPF, Comprovante de residência;
- iv. Certidão de regularidade com a Fazenda Federal;
- v. Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- vi. Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- vii. Legalização do imóvel, bem como de seu procurador legal, devidamente comprovada.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARICÁ
SECRETARIA DE ENERGIAS RENOVÁVEIS
E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Prefeitura Municipal de Maricá	
Número	0026981/2024
Data do início	19/12/2024
Folha	
Rubrica	

14.3 Por meio de procuração, se for o caso, decorridos 30 (trinta) dias contados da data em que os pagamentos estiverem retidos, sem que o locador **CONTRATADO** apresente a documentação hábil para liberação dos seus créditos, o **CONTRATO** poderá ser rescindido unilateralmente pela Secretaria de Energias Renováveis e Iluminação Pública, ficando assegurado ao locatário **CONTRATADO**, tão somente, o direito ao recebimento do pagamento após feito o devido reconhecimento de dívidas.

14.4 O Secretário de Energias Renováveis e Iluminação Pública pode deduzir, do montante a pagar, os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pelo locador **CONTRATADO**, nos termos do **CONTRATO**.

15 DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

15.1 A contratação deverá ser executada fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, Decreto Municipal 936/2022 cabendo a cada parte responder pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;

15.2 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;

15.3 O órgão ou entidade poderá convocar o locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato;

15.4 A gestão e a fiscalização do presente contrato serão exercidas por servidores vinculados à Secretaria de Energias Renováveis e Iluminação Pública ou pelos respectivos substitutos conforme disposto em Lei, o qual terá a competência de dirimir as dúvidas que surgirem no decorrer do presente **CONTRATO**;

15.5 A **CONTRATADA** será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade à fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante, conforme art. 120 da lei 14.133/2021;

15.6 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

15.7 Caberá ao fiscal do contrato prestar apoio ao gestor do contrato, subsidiando-o de informações pertinentes à execução do contrato;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARICÁ
SECRETARIA DE ENERGIAS RENOVÁVEIS
E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Prefeitura Municipal de Maricá	
Número	0026981/2024
Data do início	19/12/2024
Folha	
Rubrica	

15.8 Fiscalizar a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração Pública, conferindo as notas fiscais e as documentações exigidas para o pagamento, e atestá-las;

15.9 Informar ao gestor do contrato, em 24 (vinte e quatro) horas, as ocorrências que demandem a adoção de medidas necessárias e saneadoras, bem como quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas;

15.10 Participar da atualização do relatório de risco;

15.11 Elaborar relatório final, de que trata a alínea “d”, do inciso VI, do §3º do art. 174 da Lei nº 14.133/2021, com as informações quanto à execução do contrato, concluindo com as lições aprendidas, como forma de aprimoramento das atividades da Administração Pública, podendo ser utilizado como insumo para a confecção dos estudos técnicos preliminares, termos de referência e projetos básicos das novas contratações.

15.12 Os agentes públicos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização do CONTRATO conforme inciso I, do art. 56, decreto 936 da Lei nº 14.133/2021:

I - Fábio Aguiar Pacheco – Mat. 112.595 – CPF 132.652.207-88

II - Leonardo Alvarenga da Silva – Mat. 7249 – CPF 105.342.317

III – Anderson Valente Maia – Mat. 114.719 – CPF 043.903.157-57

16 SANÇÕES NO CASO DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Dispõe no Artigo 156 da Lei 14.133/21 serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

I - Advertência;

II - Multa;

III - Impedimento de licitar e contratar;

IV - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

I - A natureza e a gravidade da infração cometida;

II - As peculiaridades do caso concreto;

III - As circunstâncias agravantes ou atenuantes;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARICÁ
SECRETARIA DE ENERGIAS RENOVÁVEIS
E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Prefeitura Municipal de Maricá	
Número	0026981/2024
Data do início	19/12/2024
Folha	
Rubrica	

IV - Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V - A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

17 O MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

17.1 A locação do imóvel será conduzida de forma contínua, com pagamentos realizados mensalmente. Esse modelo garante previsibilidade, eficiência e alinhamento às necessidades da administração pública, proporcionando condições adequadas para o pleno desenvolvimento das atividades vinculadas à pasta.

17.2 A execução mensal permite que o imóvel permaneça disponível e funcional para atender às demandas específicas da Secretaria, especialmente na prestação de serviços essenciais como a iluminação pública. Isso assegura que os recursos alocados sejam utilizados de forma otimizada, sem interrupções nas operações.

17.3 A periodicidade mensal do contrato facilita o planejamento financeiro, permitindo a gestão eficiente do orçamento público e a garantia de cumprimento das obrigações contratuais sem comprometer o equilíbrio das contas públicas.

17.4 Com o modelo de execução mensal, a administração pode acompanhar continuamente as condições do imóvel e sua adequação às atividades da pasta, promovendo ajustes ou melhorias sempre que necessário. Esse acompanhamento constante contribui para a manutenção da qualidade e funcionalidade do espaço.

17.5 O formato de locação mensal possibilita que a administração pública reavalie periodicamente a ocupação e o uso do imóvel, permitindo adaptações que atendam a mudanças nas prioridades ou necessidades operacionais da Secretaria.

17.6 A locação mensal é uma alternativa economicamente vantajosa em comparação com outras modalidades, como aquisição ou construção de imóveis. Essa solução evita custos elevados de aquisição e mantém a flexibilidade para eventuais mudanças futuras, assegurando a economicidade no uso dos recursos públicos.

O modelo de locação com execução mensal proporciona um equilíbrio ideal entre eficiência operacional, responsabilidade financeira e flexibilidade administrativa. Essa abordagem assegura que o imóvel atenda



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARICÁ
SECRETARIA DE ENERGIAS RENOVÁVEIS
E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Prefeitura Municipal de Maricá	
Número	0026981/2024
Data do início	19/12/2024
Folha	
Rubrica	

continuamente às necessidades da Secretaria e, conseqüentemente, à prestação de serviços de qualidade à população.

18 INDICAÇÃO PORMENORIZADA DA LOCAÇÃO

As salas, que serão objeto da contratação, incluem todo o imóvel oferecido que no total contem 04 salas, 03 banheiros e 01 salão.

19. DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Maricá para dirimir qualquer possível conflito decorrente da contratação do presente objeto.

20. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência contratual será de 12 (doze) meses a contar da data de assinatura, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

21. ELABORAÇÃO

Maricá, 04 de Abril de 2025

Marcelly de Almeida Morete
Matrícula 110.769
Assessor (a)

Maricá, 04 de Abril de 2025

Veronica Costa
Matrícula 113.488
Secretária