



TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE REFERÊNCIA A SAÚDE DO TRABALHADOR (CEREST) DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

1. DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo é a locação de imóvel situado na Rua Jovino Duarte de Oliveira, Quadra 162, Lote 1, Casa 02, Bairro Araçatiba, Maricá/RJ, para instalação do Centro de Referência a Saúde do Trabalhador (CEREST) da Secretaria Municipal de Saúde.

1.2. A contratação será realizada diretamente, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando que as características de instalação e localização do imóvel condicionam sua escolha.

1.3. A nova contratação não constitui prorrogação, renovação ou continuidade jurídica do contrato anterior, correspondendo a ajuste autônomo, precedido de fase preparatória e de instrução processual próprias.

2. DA NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente locação de imóvel visa à locação de imóvel para instalação do Centro de Referência a Saúde do Trabalhador (CEREST), cujo imóvel encontra-se situado na Rua Jovino Duarte de Oliveira, Quadra 162, Lote 1, Casa 02, Bairro Araçatiba, Maricá/RJ.

2.2. A locação da sede é de suma importância e necessidade, eis que a devida estrutura administrativa da Secretaria viabiliza a consecução das políticas públicas de saúde desta Municipalidade. Dessa forma, o imóvel será destinado às finalidades precípua da Administração, tendo em vista que objetiva suportar o quadro administrativo sede da Secretaria de Saúde.

2.3. A locação pretendida se dá também em virtude da indisponibilidade de imóveis próprios do Município de Maricá capazes de atender ao funcionamento de todas as



atividades administrativas desta Secretaria de Saúde. Nesse sentido, é de suma importância que o imóvel seja bem localizado – de fácil acesso aos munícipes - e com instalações suficientes, adequadas e convenientes para instalação da nova sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde.

2.4. Assim, após realizada pesquisa de imóveis da região e a análise de outras soluções foi constatado que o atual imóvel é adequado às necessidades desta Secretaria, sendo localizado na Rua Jovino Duarte de Oliveira, Quadra 162, Lote 1, Casa 02, Bairro Araçatiba, Maricá/RJ

2.5. Dessa forma, pretende-se a locação do referido imóvel, pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por conveniência da administração de acordo com o art. 107 da Lei 14.133/2021 e, no que couber, as disposições legais do Decreto 078/2025, enquanto o imóvel satisfizer as necessidades públicas desta Administração.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

3.1. O objeto do presente contrato é a locação de imóvel instalado em um terreno na zona urbana do Centro do Município de Maricá, sobre o qual está edificado um imóvel em alvenaria, com pintura interna e externa em boas condições, provido de iluminação pública, captação de água e coleta de lixo, espaço físico suficiente para atender as necessidades de instalação do Centro de Referência a Saúde do Trabalhador (CEREST) da Secretaria de Saúde, conforme justificativa supracitada.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. A locação do imóvel se fundamenta no art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021 que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia e, no que couber, as disposições legais do Decreto 078/2025

4.2. O contrato a ser celebrado será regido predominantemente por norma de direito privado, no caso, a Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato) e suas cláusulas devem obediência ao que for estabelecido entre as partes.

4.3. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas contratuais reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/91 e na Lei 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas correlatas, que fazem parte integrante deste



Termo de Referência e contrato, independentemente de suas transcrições.

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. 5.1. A solução consiste na celebração de novo contrato de imóvel para o Centro de Referência a Saúde do Trabalhador (CEREST) da Secretaria de Saúde, cujo imóvel encontra-se situado na Rua Jovino Duarte de Oliveira, Quadra 162, Lote 1, casa 02, Bairro Araçatiba, Maricá/RJ.

5.2. A contratação permitirá a continuidade da ocupação do imóvel sem interrupção das atividades administrativas e dos atendimentos realizados;

5.3. O imóvel permanecerá destinado às finalidades públicas estabelecidas neste Termo de Referência durante toda a vigência contratual.

5.4. Considerando que o imóvel já se encontra ocupado, não haverá nova entrega material das chaves, devendo ser realizada vistoria atualizada antes do início da vigência do novo contrato, para registro das condições de conservação e funcionamento do imóvel.

5.5. A solução compreende:

I – a manutenção da disponibilidade integral do imóvel durante a vigência contratual;

II – a continuidade da utilização das salas pelas unidades indicadas no objeto;

III – a manutenção das condições estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias, de climatização, segurança e funcionamento;

IV – a realização das manutenções e dos reparos de responsabilidade do LOCADOR;

V – o pagamento mensal do valor locatício pela LOCATÁRIA;

VI – o acompanhamento e a fiscalização das condições do imóvel durante a execução contratual;

VII – a realização de vistoria atualizada no início da nova contratação e de vistoria final por ocasião da devolução do imóvel.

6. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT. TOTAL	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
------	---------------	-----	-----------------	-----------------	----------------



01	Locação de imóvel situado na Rua Jovino Duarte de Oliveira, Quadra 162, Lote 1, Casa 02, Bairro Araçatiba, Maricá/RJ. Pelo período de 12 (doze) meses.	Mês	12	R\$8.499,63	R\$ 101.995,56
----	--	-----	----	-------------	----------------

6.1. O valor mensal estimado da locação é de R\$ 8.499,63(oito mil e quatrocentos e noventa e nove reais e sessenta e três centavos).

6.2. O valor anual estimado é de R\$ 101.995,56 (cento e um mil e novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta e seis centavos);

6.3. O valor estimado encontra-se fundamentado no Laudo de Avaliação Imobiliária constante dos autos, elaborado de acordo com as normas brasileiras de avaliação aplicáveis, que considerou as características, a localização, o estado de conservação e as condições do imóvel.

6.4. O valor mensal compreende a disponibilização de todas as salas e áreas integrantes da contratação, não sendo admitida cobrança adicional relativa à utilização do imóvel, ressalvados os encargos expressamente atribuídos à LOCATÁRIA.

7. DO PRAZO DE VIGÊNCIA E REAJUSTE CONTRATUAL

7.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura e poderá ser prorrogado, observando-se o limite do art. 107 da Lei 14.133/2021 e, no que couber, as disposições legais do Decreto 078/2025.

7.2. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, estipulado em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data-base do orçamento estimado.

7.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

7.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções



cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7.5. O reajuste previsto contratualmente poderá ser formalizado por apostilamento, desde que não implique alteração de outras cláusulas do contrato, observadas as disposições do Decreto Municipal nº 078/2025.

8. DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO PARA SELEÇÃO DA LOCADORA

8.1. A LOCADORA deverá apresentar cópia autenticada, por repartição pública ou por servidor plenamente identificado, da documentação de identificação (identidade, CPF, comprovante de residência e certidão de regularidade com a fazenda federal, estadual e municipal e legalização do imóvel), bem como de seu procurador legal, devidamente comprovada por meio de procuração, se for o caso.

8.2. A LOCADORA deverá apresentar, para efetivar a contratação da Locação, a documentação do imóvel, qual seja:

- a) Certidão de Registro do Imóvel atualizada;
- b) Habite-se, ou documento equivalente;
- c) Certidão de inexistência de ônus válida e atualizada, bem como ainda,
- d) Comprovar sua regularidade fiscal, no que concerne ao recolhimento devido à título de Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, o que efetuará através da apresentação da respectiva certidão negativa referente exclusivamente ao imóvel a ser locado.
- e) Identidade, CPF e Comprovante de Residência do Locador.
- f) Certidão Negativa de Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Tributos Estaduais e Certidão Negativa da Procuradoria Geral do Estado, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e Certidão Negativa de Tributos Municipais do Locador.

8.3. Fica vedada a locação do imóvel cujo (s) proprietário (s) estejam proibidos de celebrar contrato com a Administração, nos termos do art. 14 da lei 14.133/2021.

9. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1. A fiscalização do contrato será realizada por comissão composta por servidores devidamente designados através de Portaria específica expedida pela Secretaria de Saúde de Maricá/RJ.

9.2. Competirá à Comissão Fiscalizadora administrar a execução do contrato, informar



com antecedência necessária o Termo de Contrato, bem como providenciar as medidas necessárias às soluções de quaisquer contratemplos que porventura venham a ocorrer.

9.3. A gestão e a fiscalização serão exercidas pelos seguintes agentes:

I – Gestor do Contrato: Alexsandro Pereira Barbosa, matrícula nº 115.716;

II – Fiscal Administrativa: Fabiana Souto de Azevedo, matrícula nº 6.778;

III – Fiscal Técnico: Rosiane Fonseca Neves, matrícula nº 107.966;

IV – Fiscal Suplente: Luis Felipe Rodrigues Madureira, matrícula nº 115.938.

9.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pela Comissão, em tempo oportuno, ao gestor do contrato para adoção das medidas que julgar convenientes.

9.5. A ação da fiscalização não exonera a Contratada (LOCADORA) de suas responsabilidades contratuais.

10. DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

10.1. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- I.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- II.** Bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- III.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- IV.** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;
- V.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- VI.** Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VII.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;



- VIII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- IX. Entregar imediatamente a LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- X. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- XI. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- XII. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- XIII. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor (es) competente (s) para tal;
- XIV. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

10.2. **DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;
- II. Após assinatura do Contrato, a LOCATÁRIA apresentará para a LOCADORA proposta de layout (croqui) para as áreas de expediente, banheiros e circulação de acordo com as necessidades apresentadas pela LOCATÁRIA;
- III. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do imóvel, a fim de proporcionar o funcionamento adequado à nova sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde de Maricá.
- IV. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- V. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- VI. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VII. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- VIII. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- IX. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas



- compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- X.** Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;
 - XI.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
 - XII.** Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
 - XIII.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
 - XIV.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
 - XV.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
 - XVI.** Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo;
 - XVII.** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
 - XVIII.** Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
 - XIX.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



11. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

11.1. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves a LOCATÁRIA, iniciando-se a partir daí o período locatício.

11.2. O imóvel locado poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direta e Indireta do Município de Maricá.

12. DO PAGAMENTO

12.1. O aluguel e os encargos locatícios serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária da LOCADORA, até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao vencido.

12.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

12.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA 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 LOCATÁRIA.

12.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

12.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

12.6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

12.7. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

12.8. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.



13. DA RESCISÃO CONTRATUAL

13.1. É permitido a LOCATÁRIA rescindir o contrato em qualquer momento, dentro do prazo de vigência do contrato, mediante aviso prévio de no mínimo 90 (noventa) dias.

13.2. Ao término do contrato não havendo renovação, a LOCATÁRIA terá 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel, cabendo-lhe, entretanto, nesse período, pagar o aluguel em conformidade com o pactuado no termo contratual.

13.3. A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos artigos 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

13.4. Ficam assegurados os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 137 da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

13.5. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

14. DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

14.1. Em caso de alienação do imóvel durante a vigência contratual, o LOCADOR deverá comunicar formalmente à LOCATÁRIA e apresentar os documentos relativos ao negócio.

14.2. O contrato conterá cláusula de vigência em caso de alienação, observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991.

14.3. O LOCADOR deverá colaborar com as providências necessárias ao registro ou à averbação do contrato na matrícula do imóvel, quando determinado pela Administração.

14.4. A alteração da titularidade não afastará as obrigações vencidas e as responsabilidades constituídas durante o período em que o alienante figurou como LOCADOR.

15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. O descumprimento das obrigações assumidas sujeitará o LOCADOR às sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº 078/2025 e no contrato, observada a compatibilidade com a natureza da locação.

15.2. Poderão ser aplicadas, mediante regular processo administrativo:

I – advertência;

II – multa moratória;



III – multa compensatória;

IV – impedimento de licitar e contratar;

V – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

15.3. A advertência será aplicada nas hipóteses de inexecução parcial de menor gravidade, quando não se justificar penalidade mais severa.

15.4. Será aplicada multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso, calculada sobre o valor mensal do aluguel, limitada a 10% (dez por cento), no caso de atraso injustificado no cumprimento de obrigação sujeita a prazo.

15.5. Será aplicada multa compensatória de 5% (cinco por cento) sobre o valor mensal do aluguel no caso de inexecução parcial que comprometa a utilização do imóvel.

15.6. Será aplicada multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato no caso de inexecução total ou de conduta que impossibilite definitivamente a utilização do imóvel.

15.7. As multas poderão ser descontadas dos pagamentos devidos, cobradas administrativamente ou judicialmente.

15.8. A aplicação das sanções observará:

I – a natureza e a gravidade da infração;

II – as peculiaridades do caso concreto;

III – as circunstâncias agravantes e atenuantes;

IV – os danos causados à Administração;

V – os antecedentes do LOCADOR;

VI – a proporcionalidade entre a infração e a penalidade.

15.9. A aplicação de sanção não afasta a obrigação de reparar integralmente os danos causados à Administração;

15.10. Será assegurado ao LOCADOR o contraditório e a ampla defesa.

16. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1. As despesas decorrentes da contratação correrão à conta dos recursos consignados no orçamento da Secretaria Municipal de Saúde.

16.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

I) Órgão: 20

II) Unidade: 02

III) Fonte de Recursos: 1600

IV) Programa de Trabalho:

-Gestão Administrativa de Saúde 10.122.0016

V) Elemento de Despesa/Rubrica: 33.39.0.36.00.00.00



VI) Projeto/Atividade: 2529

16.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante publicação no Diário Oficial de Maricá – DOM.

17. DO FORO

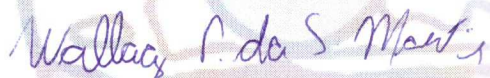
17.1. Fica eleito o Foro da Cidade de Maricá, para dirimir qualquer litígio decorrente do termo contratual que não possa ser resolvido por meio amigável, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

17.2. Os casos omissos serão resolvidos conforme a Lei nº 14.133/2021, a Lei nº 8.245/1991, o Decreto Municipal nº 078/2025 e as demais normas aplicáveis.

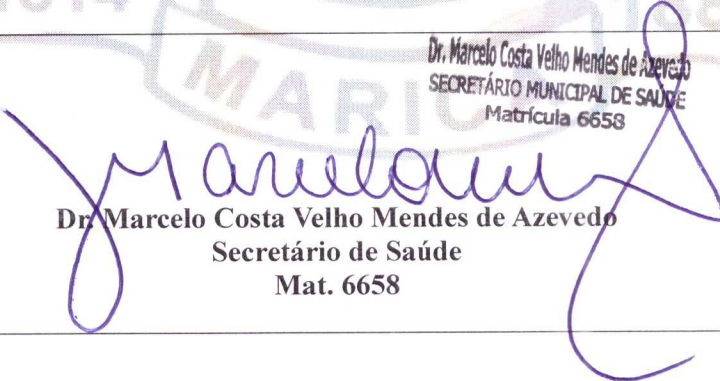
18. DA APROVAÇÃO

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

Maricá, 20 de julho de 2026.


Wallacy Pereira da Silva Martins
Coordenadoria de Contratos e Instrução Processual
Assessor
Mat. 116.253

Autorizo,


Dr. Marcelo Costa Velho Mendes de Azevedo
Secretário de Saúde
Mat. 6658

Dr. Marcelo Costa Velho Mendes de Azevedo
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE
Matrícula 6658