



TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº 20.840/2025

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER À SALA ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTE, LAZER E TURISMO

Saquarema, 19 de novembro 2025.

TERMO DE REFERÊNCIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTE, LAZER E TURISMO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SAQUAREMA

(Processo Administrativo: 20.840/2025)

Rafael da Costa Castro
SECRETARIA MUNICIPAL DE
ESPORTE, LAZER E TURISMO
MAT. 940/209



1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a locação de imóvel situado na Rua Segisfrido de Oliveira Bravo nº 34, Centro, Saquarema/RJ, destinado ao funcionamento da Sala Administrativa da Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Turismo.

1.2. A contratação do imóvel justifica-se pela necessidade de assegurar espaço físico adequado para o pleno desempenho das atividades da sala, conforme especificado abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	Quantidade
1	Locação de imóvel para funcionamento da Sala Administrativa da Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Turismo.	Mês	12 meses

1.3. Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.4. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da celebração do instrumento contratual.

1.5. O prazo de vigência do contrato poderá ser prorrogado ou alterado nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações.

1.6. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Secretaria de Esporte, Lazer e Turismo do Município de Saquarema identifica a necessidade de locação de uma sala comercial destinada exclusivamente às atividades administrativas internas, com o objetivo de assegurar condições adequadas de trabalho e de gestão das rotinas administrativas do órgão.

2.2. Atualmente, a Secretaria dispõe de imóvel próprio, porém com limitações estruturais e de espaço físico que impedem a acomodação de toda a equipe administrativa. O ambiente atual já não comporta adequadamente o número de servidores, mobiliário e equipamentos necessários ao desempenho das funções administrativas, o que vem impactando a eficiência e a organização do trabalho.

2.3. Considerando a expansão das atividades institucionais e o aumento das demandas de gestão, tornou-se imprescindível a locação de um novo espaço físico que ofereça infraestrutura compatível com

Palma Costa Costa
Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Turismo
12/07/2021



as necessidades da Secretaria, observando critérios de segurança, conforto, acessibilidade e adequação técnica.

2.4. Adicionalmente, a proximidade do imóvel em relação ao prédio principal da Prefeitura de Saquarema é fator determinante, uma vez que favorece a integração administrativa, facilita a comunicação intersetorial e reduz o tempo e os custos de deslocamento dos servidores entre as unidades, promovendo maior eficiência nas atividades de gestão pública.

2.5. Dessa forma, a contratação visa atender ao interesse público, garantindo melhores condições de trabalho aos servidores e otimização dos recursos administrativos da Secretaria, em conformidade com os princípios da eficiência e continuidade do serviço público.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. A contratação observará as disposições do artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a necessidade de avaliação prévia do imóvel, incluindo seu estado de conservação, custos de adaptação e prazo de amortização dos investimentos necessários.

3.2. Justifica-se a inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V, e § 5º da Lei nº 14.133/2021, em razão da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração. Para tanto, serão observados os seguintes requisitos:

- a. avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- b. certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c. justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

4. MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

4.1. O contrato será executado em estrita conformidade com as cláusulas estabelecidas e as normas da Lei nº 14.133/2021, cabendo às partes o cumprimento integral de suas obrigações.

4.2. 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.

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

Do Acompanhamento e Fiscalização

4.4. A execução do contrato será fiscalizada por servidor designado pela Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Turismo, com atribuições para orientar, controlar e fiscalizar o cumprimento das obrigações

Patricia Costa Castro
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTE, LAZER E TURISMO



contratuais.

5. DO PAGAMENTO

5.1. O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, em até 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do Recibo de Aluguel.

5.2. O valor do aluguel será pago pelo Município de Saquarema, no mês subsequente ao locado, mediante apresentação do atesto de uso do imóvel pelo fiscal do contrato.

5.3. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária, creditado na conta indicada pelo locador, com retenção dos tributos previstos na legislação aplicável.

6. FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

6.1. A seleção do fornecedor será realizada por inexigibilidade de licitação, com base no artigo 74, V, § 5º da Lei nº 14.133/2021, em razão da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. O custo estimado da contratação será definido com base em avaliação de mercado, a ser realizada pelo Departamento de Avaliação desta municipalidade.

8. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

8.1. Realizar os pagamentos na forma e condições previstas neste Termo de Referência.

8.2. Realizar a fiscalização do objeto contratado.

8.3. Comunicar prontamente a Contratada, qualquer anormalidade no objeto do Contrato, podendo recusar o recebimento, caso não esteja de acordo com as especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

8.4. Empenhar, para cumprimento do contrato, os recursos orçamentários necessários ao pagamento.

8.5. Notificar previamente o Contratada, quando da aplicação de penalidades.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

9.1. Responsabilizar-se, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, pelos danos causados diretamente ao Município ou a terceiros, decorrentes de ação ou omissão dolosa ou culposa, não excluindo ou reduzindo tal responsabilidade a fiscalização realizada pelo Município.

9.2. Tomar as medidas preventivas necessárias para evitar danos a terceiros, em consequência da



execução do objeto contratado.

9.3. Responsabilizar-se integralmente pelo ressarcimento de quaisquer danos e prejuízos, de qualquer natureza, que causar ao CONTRATANTE ou a terceiros, decorrentes da execução do objeto do(s) Contrato(s).

9.4. Atender às determinações e exigências formuladas pelo CONTRATANTE.

9.5. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, por sua conta e responsabilidade, os bens recusados pelo CONTRATANTE no prazo determinado pela Fiscalização.

9.6. Comunicar à administração, de imediato, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique com ou no imóvel.

9.7. Corrigir, prontamente, quaisquer erros ou imperfeições do(s) bem(s) entregue(s), atendendo, assim, as reclamações, exigências ou observações feitas pela fiscalização da Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Turismo.

9.8. Informar endereço(s) eletrônico(s) para comunicação e recebimento de notificações e intimações, inclusive para fim de eventual citação judicial.

9.9. Entregar o imóvel sem ônus relativos a impostos, contas de água e luz quitadas.

9.10. Comprovar a inexistência de ônus, gravames ou penhoras sobre o imóvel.

9.11. Arcar com o pagamento do IPTU e demais impostos inerentes ao imóvel.

9.12. Apresentar documentos que comprovem a propriedade do imóvel, incluindo matrícula atualizada e cadastro junto ao cartório e à prefeitura.

10. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Em caso de descumprimento contratual, a Administração poderá aplicar sanções como advertência, multa de mora de até 1% ao dia útil e multa de até 20% do valor do contrato, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

11. FORÇA MAIOR E CASO FORTUITO

11.1. Os motivos de força maior ou caso fortuito que possam impedir a CONTRATADA de cumprir as etapas e o prazo do(s) Contrato(s) ou instrumento que fizer as vezes dele deverão ser alegados oportunamente, mediante requerimento protocolado. Não serão consideradas quaisquer alegações baseadas em ocorrências não comunicadas e nem aceitas pela Fiscalização nas épocas oportunas. Os motivos de força maior e caso fortuito poderão autorizar a suspensão da execução do Contrato.

12. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO

Rafael da Costa
SECRETARIO MUNICIPAL DE
ESPORTE, LAZER E TURISMO
MTE - 0497011



12.1. É facultativo ao CONTRATANTE suspender a execução do(s) Contrato(s) derivado e a contagem dos prazos mediante justificativas.

13. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. O CONTRATANTE poderá extinguir administrativamente o Contrato, por ato unilateral, na ocorrência das hipóteses previstas no art. 137, incisos I a IX, da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante decisão fundamentada, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e observado o art. 138, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021;

13.1.1. A extinção operará seus efeitos a partir da publicação do ato administrativo no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);

13.1.2. Extinto o Contrato, a CONTRATANTE assumirá imediatamente o seu objeto no local e no estado em que a sua execução se encontrar;

13.1.3. Na hipótese de extinção por culpa da contratada, a CONTRATADA, além das demais sanções cabíveis, ficará sujeita à multa de até 20% (vinte por cento) calculada sobre o saldo reajustado do Contrato, ou, ainda, sobre o valor do Contrato;

13.1.4. A multa referida no subitem anterior não tem caráter compensatório, podendo, ainda ser compensada com eventuais créditos devidos pelo CONTRATANTE.

13.2. Nos casos de extinção com culpa exclusiva da CONTRATANTE, deverão ser promovidos:

- a) a devolução da garantia (se houver);
- b) os pagamentos devidos pela execução do Contrato até a data da extinção;
- c) o pagamento do custo de desmobilização, caso haja;
- d) o ressarcimento dos prejuízos comprovadamente sofridos.

13.3. Na hipótese de extinção do Contrato por culpa da CONTRATADA, esta somente terá direito ao valor das faturas relativas às parcelas do objeto efetivamente adimplidas até a data da rescisão do Contrato, após a compensação prevista no subitem 15.1.4.

13.4. No caso de extinção amigável, esta será reduzida a termo, tendo a CONTRATADA direito aos pagamentos devidos pela execução do Contrato, conforme atestado em laudo da comissão especial designada para esse fim e à devolução da garantia (se houver).

Rafael da Costa Castro
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE
ESPORTE, LAZER E TURISMO



14. DO REAJUSTE

14.1. o reajuste será realizado, anualmente, de acordo com o IPCA.

15. DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

15.1. Ao término da locação, o Contratante obriga-se a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

16. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Turismo.

16.2. contratação será atendida pela seguinte dotação:

6. SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTE, LAZER E TURISMO

- I) Fonte de Recursos: 170401;
- II) Programa de Trabalho: 041220010.2.163000;
- III) Elemento de Despesa: 3.3.90.39.10.00.00;
- IV) Ficha: 825.

INTEGRANTE TÉCNICO



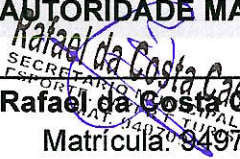
Roberta Ferreira Rosa da Silva
Mat.: 956402

INTEGRANTE REQUISITANTE



Jade Santos Procêncio da Silva
Mat.: 931180

AUTORIDADE MÁXIMA



Rafael da Costa Castro
Matrícula: 949709

Secretário Municipal de Esporte, Lazer e Turismo