



TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO

Locação de imóvel para **INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SEDE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE – SMMA/PMVR**, localizado na Avenida Sete de Setembro, nº 07, comp. Loja 06 e 07, cond. A - Aterrado, em Volta Redonda – RJ.

2. DA JUSTIFICATIVA

Considerando a imprescindibilidade da manutenção das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, as quais se revestem de caráter contínuo e essencial ao atendimento do interesse público, notadamente no que tange à gestão ambiental, licenciamento, fiscalização e implementação de políticas públicas ambientais no âmbito municipal;

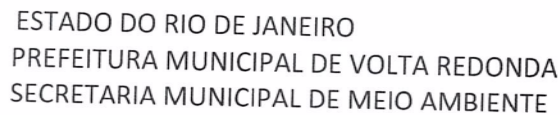
Considerando a necessidade de renovação do contrato de locação do imóvel que abriga a sede administrativa da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, de modo a assegurar a continuidade das atividades institucionais sem interrupções que possam comprometer a prestação dos serviços públicos;

Considerando que o contrato vigente teve seu prazo encerrado em 14 de janeiro de 2026, sem que houvesse formalização prévia de termo aditivo de prorrogação, gerando situação de ocupação sem cobertura contratual formal;

Considerando que foi solicitada manifestação formal da empresa OFS Empreendimentos Imobiliários Ltda. quanto ao interesse na renovação contratual, a qual somente foi apresentada em 28 de janeiro de 2026, portanto, após o término da vigência contratual, o que inviabilizou a adoção de providências administrativas tempestivas para a regularização prévia;

Considerando que a ausência de resposta em tempo oportuno por parte da locadora comprometeu o planejamento administrativo e a formalização de instrumento jurídico adequado antes do encerramento do contrato, caracterizando situação excepcional a ser saneada;

Considerando que, na proposta apresentada pelo locador, há manifestação expressa de interesse na renovação do contrato pelo prazo de 1 (um) ano, com manutenção do valor atualmente praticado de R\$ 8.906,80 (oito mil, novecentos e seis reais e oitenta centavos), condição que se mostra vantajosa à Administração Pública sob o ponto de vista econômico, diante da estabilidade do valor locatício;



Considerando que o imóvel atualmente ocupado atende às necessidades operacionais da Secretaria, possuindo infraestrutura compatível com as atividades desenvolvidas, localização estratégica e condições adequadas para atendimento ao público e funcionamento dos setores técnicos;

Considerando que, no momento, não há alternativa locacional disponível que atenda, de forma imediata e satisfatória, às necessidades da Secretaria, seja sob o aspecto técnico, logístico ou financeiro;

Considerando a necessidade de regularização da ocupação do imóvel pela Administração Pública, com a formalização de novo instrumento contratual, a fim de resguardar a legalidade, segurança jurídica e transparência dos atos administrativos;

Considerando, por fim, os princípios da continuidade do serviço público, da eficiência, da economicidade e da supremacia do interesse público, que orientam a atuação da Administração.

Considerando que o valor da locação do imóvel encontra-se em conformidade com o preço praticado no mercado imobiliário, conforme Laudo de Avaliação emitido pelo IPPU – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano, conforme anexado nos autos às folhas 292 a 302.

Considerando que o procedimento faz-se necessário, em virtude de o município não dispor de imóvel próprio para tal finalidade com as características, localização geográfica, dimensões e destinações dos imóveis, impossibilitando desta forma que o interesse público seja satisfeito através de outros imóveis que não o escolhido.

3. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE TOTAL	QUANTIDADE ANUAL	VALOR ESTIMADO	
					MENSAL	TOTAL
01	Locação de Imóvel (sala 06)	Mês	12	12	R\$ 4.100,00	R\$ 49.200,00
01	Locação de Imóvel (sala 07)	Mês	12	12	R\$ 6.300,00	R\$ 75.600,00
				TOTAL GERAL	R\$ 10.400,00	R\$ 124.800,00
TOTAL ESTIMADO ANUAL: R\$ 124.800,00						



O valor total estimado para esta locação é de **R\$ 124.800,00** (cento e vinte e quatro mil e oitocentos reais) anuais, com base no valor mensal do aluguel, conforme anuência do locador (documento nos autos).

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Locação de imóvel para instalação da **SEDE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE – SMMA / PMVR**, localizado na Avenida Sete de Setembro, nº 07, comp. Loja 06 e 07 cond. A - Aterrado, em Volta Redonda – RJ, por um período de 12 meses, ou seja, 1 ano, prorrogáveis através de aditivo.

5. DAS OBRIGAÇÕES

São obrigações do LOCADOR:

- I – pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- II – incorrer nas despesas relacionadas com:
 - a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
 - b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

São obrigações do LOCATÁRIO:

- I – pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica;
- II – conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- III – restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:
 - a) de benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificadas, houver se recusado a realizá-las;
 - b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

6. DOS DEMAIS REQUISITOS

Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes. Os locadores autorizam os locatários a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação dos imóveis, pelo IPPU – Instituto de Pesquisa e



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Planejamento Urbano, fixado em **R\$ 10.400,00** (dez mil e quatrocentos reais) mensais, conforme documento anexado aos autos fls 292 a 302.

8. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

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

9. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a locação da presente demanda correrão a conta da seguinte dotação orçamentária, para o corrente exercício de 2026/2027 e subsequentes, assim classificados:

Dotação: 16.01.04.122.2601.8458.3339039000000.1500 – Outros serviços de terceiros – Pessoa Jurídica – 1500 – 685594/2026

10. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

O aluguel mensal deve ser pago até o vigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente à conta respectiva pelo LOCADOR e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO. O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGP-M, depois de decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

11. DAS PENALIDADES

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua extinção, nos termos dos arts. 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021. Ficam assegurados os direitos da Administração, em caso de extinção unilateral do contrato, na forma prevista na referida Lei.

12. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de (01) ano, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.

13. DA FISCALIZAÇÃO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

A CONTRATADA declara, antecipadamente, aceitar todas as condições, métodos e processos de inspeção, verificação e controle adotados pela fiscalização, obrigando-se a fornecer todos os dados, elementos, explicações, esclarecimentos e comunicações de que esta necessitar e que forem julgados necessários ao desempenho de suas atividades.

A instituição e a atuação da fiscalização não excluem ou atenuam a responsabilidade da CONTRATADA, nem a exime de manter fiscalização própria.

Volta Redonda, ____ de _____ de _____.

Jorge Alberto Felipe Cury
Secretário Municipal de Meio Ambiente
Ordenador de Despesas

