

Termo de Referência 13/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
13/2024	114631-UNIDADE ESTADUAL DO IBGE NO RIO DE JANEIRO	JULIA BRANDAO TEIXEIRA DE FREITAS	29/05/2024 09:36 (v 4.1)
Status			
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	90052/2023	03633.000310/2024-51

1. Condições gerais da contratação

1.1. Contratação de serviço de locação de imóvel destinado a sediar a agência do IBGE no município de Macaé/RJ, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e legislação correlata, como a Lei nº 14.133/2021, a Lei nº 8.245/1991, dentre outras:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel em Macaé/RJ	4316	Unidade	1	R\$ 4.950,00	R\$ 297.000,00

1.2. O prazo de vigência da contratação será de 60 (sessenta) meses, contados da assinatura do Contrato, prorrogável por iguais períodos, na forma do artigo 51 da Lei nº 8.245/1991 e comprovada a vantajosidade econômica para o IBGE.

1.2.1. O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista a própria natureza da contratação, uma vez que é uma necessidade permanente o IBGE dispor de um local para sediar a agência em Macaé/RJ pois não possui imóvel próprio no município.

1.3. O custo estimado total da contratação é de R\$ 297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil reais), conforme custos unitários apostos na tabela acima.

2. Fundamentação e descrição da necessidade

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, conforme detalhamento a seguir:

I) ID PCA no PNCP: 33787094000140-0-000023/2024

II) Data de publicação no PNCP: 19/05/2023

III) Id do item no PCA: 64

IV) Classe/Grupo: 721 – Serviços Imobiliários Relativos a Locação ou Arrendamento

V) Identificador da Futura Contratação: 114631-90052/2023

3. Descrição da solução como um todo

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. Requisitos da contratação

4.1. Espaço físico suficiente e seguro para o desenvolvimento das atividades da Instituição;

4.2. Área de escritório entre 7m² e 9m² por posto de trabalho (art. 10 da Portaria Conjunta nº 38/2020);

4.3. Garagem para, no mínimo, 3 (três) veículos oficiais;

4.4. Acesso às redes de fornecimento de água e energia elétrica, estrutura de telefonia digital e estrutura lógica para funcionamento de equipamentos em rede, como computadores e servidores de rede;

4.5. Acesso facilitado a usuários e informantes, em local movimentado, com localização central e com oferta de meios de transportes públicos;

4.6. Atendimento às normas de acessibilidade ou, ao menos, viabilidade de reformas para as devidas adaptações necessárias para dispor o imóvel de acessibilidade, de acordo com o definido na Norma NBR 9050 – ABNT e conforme a previsão na Lei 10.098/2000;

4.7. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual;

4.8. Não haverá exigência da garantia da contratação.

5. Modelo de execução do objeto

1.

5.1. Trata-se de serviço continuado, por prazo determinado em contrato (e em possíveis termos aditivos futuros).

5.2. A LOCATÁRIA poderá rescindir o presente Contrato, em caso de transferência ou de extinção de seu órgão local, mediante aviso, por escrito à LOCADORA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, não cabendo à LOCADORA direito a qualquer indenização.

5.3. Considerar-se-á o Contrato rescindido, também, por infração de quaisquer de suas cláusulas e nas hipóteses previstas em Lei, passível a parte inadimplente das cominações legais

5.4 A demanda do órgão tem como base as seguintes características:

5.4.1. Locação de imóvel por 60 (sessenta) meses para sediar a agência do IBGE Macaé/RJ;

5.4.2. O imóvel deve conter as características definidas no tópico 4.

6. Modelo de gestão do contrato

1.

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. 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*).

6.2.1. 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).

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

6.3. 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).

6.4. 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).

6.5. 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 (IN 5/2017, art. 44, §2º).

6.6. O órgão ou entidade poderá convocar o(a) locador(a) para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).

6.7. 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.

7. Critérios de medição e pagamento

1.

7.1. Os serviços se iniciam a partir da assinatura do contrato e entrega do imóvel;

7.2. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis;

7.3. Caso a antecedência mínima não seja observada ou reste demonstrada alguma irregularidade em relação aos documentos exigidos para pagamento, a contratada deverá apresentar a sua regularização, sob pena de suspensão dos pagamentos devidos, reiniciando-se o prazo para pagamento somente após sanada a irregularidade, sendo que a contratada se obriga a comunicar tal situação à contratante;

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

7.5. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento dos LOCADORES no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser juntado ao processo de pagamento;

7.6. O pagamento será creditado em favor da contratada, através de ordem bancária, gerada pelo SIAFI (Sistema Integrado de Administração Financeira), contra qualquer entidade indicada na proposta, devendo para isto, ficar explicitado o nome do Banco, a agência e o número da conta corrente em que deverá ser efetivado o crédito, o qual ocorrerá até o prazo estipulado para o pagamento, desde que atendidas as condições exigidas acima;

7.7. Será considerada como data de pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento;

7.8. Serão retidos na fonte, quando do pagamento, os tributos elencados na Instrução Normativa Conjunta SRF/STN/SFC nº 480, de 15 de dezembro de 2004, da Secretaria da Receita Federal, ou de norma superveniente emitida por Órgão competente;

7.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que os LOCADORES não tenham concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento

VP = Valor da parcela a ser paga

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX/365) = (0,06/365) = 0,00016438$ (percentual da taxa anual de 6%).

8. Forma e critérios de seleção e regime

1.

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de Inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V da Lei n.º 14.133/2021.

8.2. Para fins de contratação, considerando tratar-se de **pessoa física**, deverá apresentar a seguinte documentação:

8.2.1 Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

8.2.2 Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

8.2.3. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

8.2.4. Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

8.2.5. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

8.2.6. Declaração de que não é servidor ou dirigente do Órgão Locatário no Estado do Rio de Janeiro, bem como não possui qualquer vínculo matrimonial, de companheirismo ou parentesco, até o terceiro grau, com servidor do IBGE no Estado do Rio de Janeiro;

8.2.7. Comprovação de que o locador possui capacidade para contratar, na forma do Código Civil Brasileiro, mediante Certidão expedida pelo Ofício distribuidor competente para atestar a inexistência de interdições e tutelas na comarca da residência do locador;

8.2.8. Deverão ser apresentados os documentos exigidos neste item do(s) proprietário(s) do imóvel, cônjuge(s) e do procurador, se for o caso;

8.2.9. Documento hábil (procuração), com delegação específica de poderes ao representante do locador para assinar contrato de locação com órgãos da Administração Pública Federal, quando for o caso;

8.3. Para fins de contratação, considerando tratar-se de **pessoa jurídica**, deverá apresentar a seguinte documentação:

8.3.1. Cópia de seu Ato Constitutivo como também da respectiva inscrição no registro competente;

8.3.2. Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

8.3.3. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

8.3.4. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

8.3.5 Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

8.3.6. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

8.3.7. Declaração de que nenhum sócio ou administrador da empresa como poder de direção, bem como seu representante legal, possui familiar de detentor de cargo em comissão ou função de confiança no âmbito do IBGE no Rio de Janeiro;

1.

8.4. Apresentação de comprovação, por Escritura Pública competente, de que o locador é o proprietário ou está na posse dos direitos de uso e gozo ou fruição;

8.5. Certidão de ônus reais ou inteiro teor emitida pelo Registro Geral de Imóveis onde se encontra registrado o imóvel objeto da locação, com data de expedição de no máximo 30 (trinta) dias.

9. Estimativas do valor da contratação

Valor (R\$): 297.000,00

9.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil reais). conforme custos unitários apostos na tabela presente no item 1.1.

ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

. 1.

9.6. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.

9.6.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Gestão/Unidade: 11301/114631;

Fonte de Recursos: 1000000000;

Programa de Trabalho: 04.122.0032.2000.0001

Elemento de Despesa: 339036;

Plano Interno: INFRA.

9.7. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

10. DAS OBRIGAÇÕES

. 1.

10.1. A LOCADORA é obrigada a:

10.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

10.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

10.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

10.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

10.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

10.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

10.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

10.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

- obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integram do imóvel;
- pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

- indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

10.1.10. Fornecer à LOCATÁRIA, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

10.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

10.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema de rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

10.1.13. Realizar a manutenção dos elevadores e geradores às suas expensas, bem como pagar as despesas de condomínio necessárias à sua administração, como:

- a. 1. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - b. 2. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - c. 3. manutenção e conservação de porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- 3.1.

10.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Inexigibilidade de licitação;

10.1.15. 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;

10.1.16. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10.2. A LOCATÁRIA é obrigada a:

10.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

10.2.2. 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;

10.2.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

10.2.4. 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;

10.2.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.2.6. 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 dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

10.2.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

10.2.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

10.2.9. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

10.2.10. Pagar as despesas de telefonia e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

10.2.11. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

- reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

10.2.12. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

10.2.13. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

10.2.14. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

10.2.15. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

10.2.16. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

11. REAJUSTE

1.

11.1. O aluguel poderá ser reajustado mediante solicitação da LOCADORA, anualmente, com base na variação do INPC, ou outro que venha a substituí-lo, ocorrida no período, a partir do 13º mês do início da vigência do contrato, ou, conforme o caso, do último reajuste efetuado, respeitado o critério estabelecido pela legislação vigente à época do reajuste, e verificado se o valor do aluguel permanece compatível com o do mercado;

11.2. O reajuste decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual;

11.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

12. BENFEITORIAS

1.

12.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelos LOCADORES, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

12.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios;

12.3. Finda a locação, o imóvel será restituído à LOCADORA nas condições em que foi recebido, respeitando-se a ficha de vistoria.

10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JULIA BRANDAO TEIXEIRA DE FREITAS

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 29/05/2024 às 09:30:24.

RODRIGO LOPES TRECE

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 29/05/2024 às 09:36:11.