



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO

1.1 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA ZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE VARRE-SAI, CUJAS CARACTERÍSTICAS DE INSTALAÇÕES E DE LOCALIZAÇÃO TORNAM NECESSÁRIA SUA ESCOLHA, PARA ATENDER AS NECESSIDADES LOGÍSTICAS DA SECRETARIA DE TURISMO DO MUNICÍPIO DE VARRE-SAI, EM RAZÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS, conforme condições e especificações contidas neste termo de referência.

2 - DA PADRONIZAÇÃO

2.1 - A contratação se dará em observância ao princípio da padronização, em consonância com o disposto no inciso IV do art. 19 da Lei 14.133/2021.

3 - DA NATUREZA DO OBJETO

3.1 - O objeto desta contratação foi caracterizado como hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

4 - DESCRIÇÃO DO OBJETO E VALOR ESTIMADO

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Vlr. Unit.	Vlr. Total
1.	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL URBANO LOCALIZADO À RUA FELICISSIMO FARIA SALGADO, s/Nº, CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE TURISMO. a) imóvel residencial medindo aproximadamente 105,00m², que possui um terreno no entorno com medida total de 188,00m², com localização favorável, no centro da cidade, facilitando o acesso aos munícipes e funcionários. matrícula nº 6839, do Livro nº 3-L, do cartório Ofício Único de Natividade/RJ, Comarca de Natividade/RJ.	MÊS	12	2.200,00	26.400,00

Imóvel de propriedade de Célio Rubens da Silva Rosa, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 05190196-5 IFP/RJ, inscrito no CPF nº 623.491.477-20.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

5 - PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1 - O prazo de vigência da contratação será 12 meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 c/c Lei 14.133/2021, a contar da data de sua assinatura.

6 - DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “B”, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

6.1 - A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do documento de formalização de demanda.

7 - DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E DA ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “C”, E ART. 40, §1º, INCISO I, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

7.1 - A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em Tópico específico do estudo técnico preliminar.

8 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1 - Sustentabilidade

8.1.1 - Não se identificam práticas específicas de Sustentabilidade; no entanto, a contratada deve agir de acordo com os requisitos legais e regulamentações vigentes, atentando-se igualmente à legislação ambiental para evitar danos ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e demais envolvidos na execução do projeto. Em relação a tudo que diz respeito ao objeto desta contratação deve-se dar preferência ao uso de materiais reciclados, reutilizáveis e biodegradáveis, que minimizem a necessidade de manutenção.

8.2 - Subcontratação

8.2.1 - NÃO será admitida a subcontratação do objeto contratual.

8.3 - Garantia da contratação

8.3.1 - Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

9 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1 - CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

9.1.1 - A execução do(s) serviço(s) estará autorizada a partir da Ordem de Serviço, a ser emitido pelo Setor de Compras ou pelo setor requisitante da(o) Município de Varre-Sai.

9.1.2 - Para a execução do objeto o(a) Locador(a) deverá seguir a seguinte dinâmica:

9.1.2.1 - A locação será destinada exclusivamente ao funcionamento da Secretaria de Turismo e manutenção de serviços públicos.

9.1.2.2. O imóvel está localizado em zona estratégica urbana do Município de Varre-Sai/RJ, de acordo com as necessidades logísticas e operacionais da Secretaria;

9.1.2.3 - O locador será responsável por:

- Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, conforme já se encontra;
- Garantir o uso pacífico do bem durante toda a vigência do contrato;
- Cumprir as obrigações legais e contratuais referentes à propriedade do imóvel;
- Realizar eventuais reparos estruturais que não decorram do uso rotineiro;
- No caso de desinteresse na continuidade da locação, deverá notificar o Município com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência, em razão do interesse público em jogo. Esse prazo poderá ser prorrogado em até 30 (trinta) dias, considerando a dificuldade de locação de outro imóvel.

9.1.2.4 - O Município será responsável por:

- Zelar pela boa utilização do imóvel;
- Arcar com despesas ordinárias de consumo (água, energia elétrica, telefone, internet, etc.), conforme contrato e características de uso;
- Restituir o imóvel ao final do contrato nas mesmas condições em que foi recebido, salvo as deteriorações naturais decorrentes do uso regular.

9.1.2.5 - É vedada a sublocação total ou parcial, cessão ou transferência do imóvel a terceiros, bem como qualquer alteração em sua estrutura física sem prévia autorização do locador.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai Estado do Rio de Janeiro

9.1.2.6 - A fiscalização da execução da locação será exercida pela secretaria responsável por cada imóvel, que deverá atestar as condições de uso, a continuidade da necessidade e comunicar à Administração qualquer intercorrência.

9.1.2.7 - Aplica-se aos contratos de locação celebrados com base na Lei nº 14.133/2021, subsidiariamente a Lei do Inquilinato, Lei Federal nº 8.245/91, que trata de maneira detalhada as relações locatícias. Os casos omissos sobre aspectos específicos da locação, não previstas expressamente no contrato, deverá haver a aplicação subsidiária da Lei nº 8.245/1991, no que for compatível com o regime jurídico-administrativo.

10 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10.1 - 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.

10.2 - As comunicações entre o Município de Varre-Sai 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.

10.3 - A responsabilidade pela gestão e fiscalização do contrato caberá ao(à) servidor(a) ou comissão designados por ato administrativo próprio do Contratante.

10.4 - A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas pelo Contratante, que realizará a fiscalização, o controle e a avaliação dos serviços, bem como aplicará as penalidades, após o devido processo legal, caso haja descumprimento das obrigações contratadas.

11 - DO RECEBIMENTO

11.1 - O objeto será recebido provisoriamente, no prazo de 3 (três) dias, pelos fiscal(is), quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133).

11.2 - O objeto será recebido definitivamente no prazo de 3 (três) dias, contados do recebimento provisório, pelo gestor do contrato, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação

11.3 - Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai Estado do Rio de Janeiro

11.4 - O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

12 - DO PAGAMENTO

12.1 - O pagamento de cada fatura deverá ser realizado em um prazo não superior a 30 (trinta) dias contados a partir do atesto da Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, após comprovado o adimplemento do Contratado em todas as suas obrigações, já deduzidas as glosas e notas de débitos e mediante verificação da manutenção da regularidade fiscal exigida para contratação, observadas as disposições deste Termo de Referência.

12.2 - Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos exigidos, bem como enquanto não forem sanadas irregularidades eventualmente constatadas na nota fiscal ou na fase de recebimento provisório/definitivo ou no cumprimento de obrigações contratuais.

12.3 - No caso de atraso no pagamento, desde que a empresa não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de atualização financeira devida pela CONTRATANTE entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo adimplemento será de 6% a.a. (seis por cento ao ano), mediante a aplicação da seguinte fórmula:

- a. $EM = I \times N \times V$, onde:
- b. EM = encargos moratórios
- c. N = número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento
- d. V = valor a ser pago
- e. I = índice de atualização financeira = 0,0001643

12.4 - À CONTRATANTE fica reservado o direito de não efetuar o pagamento se os serviços não estiverem em perfeitas condições de acordo com as exigências contidas neste termo de Referência.

13 - REAJUSTE

13.1 - Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

13.2 - Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo locatário, do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV acumulado dos últimos doze meses, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

13.3 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

13.4 - No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o locatário pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

13.5 - O reajuste será realizado por apostilamento.

14- FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

14.1 - Forma de seleção

14.1.1 - A contratação será por inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

14.2 - Avaliação prévia do imóvel

14.2.1 - O laudo de avaliação prévia de cada imóvel locado considerando o seu estado de conservação, condições, valor de mercado da contratação e demais requisitos, encontra-se no anexo I do ETP, e foram elaborados pelo Setor de Engenharia, fazendo parte integrante deste TR e do Contrato.

14.3 - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos

14.3.1 - Conforme exigência legal consta nos autos declaração atestando a inexistência de imóvel próprio do Município de Varre-Sai disponível e adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante, conforme artigo 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/21.

14.4 - Justificativas da singularidade do imóvel

A contratação da locação do imóvel listado apresenta-se como a solução mais adequada e eficiente para atender às necessidades da secretaria, sendo considerada singular em razão dos seguintes fatores:

1. Adequação específica ao uso público atual: O imóvel em questão se encontram devidamente estruturado e adaptado. A infraestrutura física existente neste local atende a todas as exigências técnicas, sanitárias, operacionais e funcionais para o exercício das atividades públicas.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

2. Localização estratégica: o imóvel está localizado em ponto estratégico, de fácil acesso à população, condizente com as diretrizes de descentralização e capilaridade dos serviços municipais. A localização geográfica de cada unidade foi escolhida com base em estudos prévios e tem sido validada pela experiência prática da administração pública local.

3. Inexistência de alternativas equivalentes: No mercado imobiliário local não há imóveis disponíveis com características semelhantes de estrutura física, localização, custo-benefício e adequação às finalidades públicas específicas. Levantamentos realizados demonstram que imóveis similares exigiriam reformas substanciais ou não atenderiam à localização necessária, o que comprometeria a efetividade do serviço público.

14.5 - Exigências de habilitação

14.5.1 - Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do interessado, será verificado o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

14.5.1.1 - Consultar no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), emitir as certidões negativas de inidoneidade e de impedimento.

Nota explicativa: Caso não esteja disponível no PNCP a consulta prevista no item 6.2.1, poderá ser realizada a consulta consolidada de Pessoa Jurídica do TCU, a qual abrange também o cadastro do CNJ, do CEIS, do próprio TCU e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP do Portal da Transparência (<https://certidoesapf.apps.tcu.gov.br/>).

14.5.1.2. Constatada a existência de sanção, o interessado não poderá ser contratado.

14.5.2 - Para fins de habilitação, deverá o futuro Locador comprovar os seguintes requisitos:

Ressalta-se que a Administração Municipal não dispõe, até o momento, de imóveis próprios capazes de atender à demanda atual, o que torna imprescindível a locação. Além disso, as unidade locada está estrategicamente situada, em conformidade com critérios técnicos e operacionais, facilitando o acesso da população aos serviços ofertados, além de já estarem adaptadas às finalidades a que se destinam.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

Importa destacar que o Município de Varre-Sai enfrenta, de forma recorrente, um entrave fundiário relevante: a ausência de regularização registral e de escrituração de parte significativa dos imóveis urbanos e rurais. Trata-se de um problema endêmico, de conhecimento público, que compromete a formalização plena de diversos atos administrativos que envolvem imóveis privados. Essa realidade, embora represente uma limitação formal, não impede a contratação quando demonstrada a posse mansa, pacífica e ininterrupta por parte dos locadores, com respaldo em elementos de fato e de direito, conforme permitido pela jurisprudência e pela doutrina especializada.

Ademais, a contratação direta de imóveis, desde que devidamente motivada e comprovada a vantajosidade da proposta, está prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, especialmente nos casos em que a localização, características do imóvel ou outra condição justifiquem sua escolha, conforme parecer técnico e laudo de avaliação de mercado que serão anexados ao presente feito.

Dessa forma, a locação mostram-se medida necessária, legal e alinhada ao interesse público, garantindo a manutenção de serviços essenciais, enquanto se buscam, em paralelo, alternativas para aquisição, construção ou regularização de imóveis próprios pela Administração.

14.5.3 – Declarações previstas na lei 14.133/2021

14.5.3.1 - Que está ciente e concorda com as condições contidas no termo de referência e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos;

14.5.3.2 - 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;

14.5.3.3 - Que não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

15 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

15.1 - O valor estimado da contratação encontra-se detalhado no item 4 deste Termo de referência.

16 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

16.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do(a) Município de Varre-Sai.

16.1.1 - A contratação será atendida pela seguinte dotação:

3.3.90.36.99.00.00 Outros Serviços de Terceiros -P.Física 32 Fonte.....: 705.

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

Prefeitura Municipal de Varre-Sai, 30/09/2025.

Shoraya Ridolfi Alonso
Secretário(a) Municipal de Turismo

DESPACHO

Aprovo o Termo de referência, considerando a necessidade da contratação, em face das justificativas apresentadas pelo setor requisitante.

Lauro Abib Fabri
Prefeito