



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, PARA INSTALAÇÃO DO MUSEU HISTORICO E CULTURAL DE VARRE-SAI E/OU CASA DO ARTESÃO, CUJAS CARACTERÍSTICAS DE INSTALAÇÕES E DE LOCALIZAÇÃO TORNAM NECESSÁRIA SUA ESCOLHA, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO E CULTURA DO MUNICÍPIO DE VARRE-SAI, 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 NO LARGO SANTA FILOMENA, PARA INSTALAÇÃO DO MUSEU HISTÓRICO E CENTRO CULTURAL. a) Trata-se de imóvel com características compatíveis ao uso institucional e cultural, com área construída adequada ao atendimento das atividades previstas, bem como área externa suficiente para circulação e acesso do público. O imóvel possui localização privilegiada no Largo Santa Filomena, região central do Município, o que favorece a acessibilidade da população local e de visitantes, além de contribuir para a valorização do patrimônio histórico e cultural municipal.	MENSAL	12	R\$ 2.200,00	R\$ 26.400,00



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

Imóvel de propriedade de Luiz Gonzaga Abib de Menezes, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 056842198 IFP/RJ, inscrito no CPF nº 710.051.377-49.

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



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

9.1 - CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

9.1.1 - A execução do(s) serviços(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 do Museu Histórico e Cultural e/ou Casa do Artesão, bem como à manutenção dos serviços públicos a eles relacionados.

9.1.2.2 - O imóvel está localizado em zona urbana estratégica do Município de Varre-Sai/RJ, em consonância com as necessidades logísticas, operacionais e institucionais do Museu Histórico e Cultural e/ou Casa do Artesão.

9.1.2.3 - O LOCADOR será responsável por:

- a) Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, conforme o estado em que atualmente se encontra;
- b) Garantir o uso pacífico do bem durante toda a vigência contratual;
- c) Cumprir todas as obrigações legais e contratuais inerentes à propriedade do imóvel;
- d) Realizar reparos estruturais que não decorram do uso regular do bem;
- e) Em caso de desinteresse na continuidade da locação, notificar o Município com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, em razão do interesse público envolvido, podendo este prazo ser prorrogado por até 30 (trinta) dias, diante da eventual dificuldade de locação de outro imóvel adequado às finalidades públicas.

9.1.2.4 - O MUNICÍPIO será responsável por:

- a) Zelar pela adequada utilização do imóvel;
- b) Arcar com as despesas ordinárias de consumo (tais como água, energia elétrica, telefonia, internet e outras correlatas), conforme a natureza e intensidade do uso do imóvel;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai Estado do Rio de Janeiro

c) Restituir o imóvel ao término do contrato nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvadas 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 a realização de qualquer intervenção ou modificação estrutural sem autorização expressa e prévia do LOCADOR.

9.1.2.6 - A fiscalização da execução contratual caberá à Secretaria ou setor municipal responsável pela gestão do Museu Histórico e Cultural e/ou Casa do Artesão, a qual deverá acompanhar as condições de uso do imóvel, atestar a continuidade da necessidade pública e comunicar à Administração quaisquer ocorrências relevantes.

9.1.2.7 - Aos contratos de locação firmados com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021 aplica-se, de forma subsidiária, a Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no que for compatível com o regime jurídico-administrativo, especialmente quanto às disposições específicas da relação locatícia, suprimindo-se eventuais omissões contratuais.

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).



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai Estado do Rio de Janeiro

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.

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 irredutíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

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.

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 do imóvel locado considerando o seu estado de conservação, condições, valor de mercado da contratação e demais requisitos, encontre-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:



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai Estado do Rio de Janeiro

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.
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 da 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:



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

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, a 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.

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;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

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

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 120 Fonte.....: 500.

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, 29/12/2025.

Gioconda Maria Fabri Pinto
Secretário(a) Municipal de Educação e Cultura

DESPACHO

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

Lauro Abib Fabri
Prefeito