



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Instituto Estadual do Ambiente
Diretoria de Biodiversidade, Áreas Protegidas e Ecossistemas

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por finalidade apresentar critérios norteadores para viabilizar a concretização da melhor forma de atender a necessidade de locação de imóvel para fins de instalação física de POSTO AVANÇADO DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO REFÚGIO DE VIDA SILVSTRE ESTADUAL DO MÉDIO PARAÍBA - REVISMEP e SEDE DO REFÚGIO DE VIDA SILVESTRE DA LAGOA DA TURFEIRA - REVISTUR

2. JUSTIFICATIVA

- A contratação para a locação do imóvel é justificada pela necessidade de incremento da gestão de duas unidades de conservação geridas pelo INEA;
- Permitirá a criação de nova base operacional para REVISMEP, contribuindo para aumento de capilaridade e presença no território desta unidade que possui grande extensão com interface em 13 diferentes municípios;
- Implantações das estruturas administrativas da unidade REVISTUR, contemplando assim, o previsto em seu Plano de Manejo.
- Otimização logística e operacional, para ações de manejo, monitoramento, pesquisa e fiscalização, tendo em vista a proximidade do imóvel com os limites da UC (Unidade de Conservação) naquela região;
- Incremento do corpo técnico da UC (Unidade de Conservação), com a criação de programa de voluntariado para região;
- Aproximar a equipe das unidades com a região do entorno, valorizando a imagem institucional ao investir em uma sede bem equipada, próxima a comunidade.

3. DA DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1. OBJETO

Os produtos cotados deverão atender às condições de exatidão de todas as especificações e padrões solicitados, descritos neste quadro de especificações do presente Termo de Referência.

O objeto da demanda, segundo o catálogo de materiais e serviços do Sistema Integrado de Gestão de Aquisições do Estado do Rio de Janeiro (SIGA) é contemplado com a seguinte descrição:

ID SIGA	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE FORNECIMENTO	QUANTIDADE
---------	-----------	-------------------------	------------

96365	LOCACAO DE IMOVEL, DESCRICAO: CONTRATACAO DE LOCACAO DE IMOVEL DE PESSOA JURÍDICA	MÊS	36
105670	SERVICOS DE SEGUROS, DESCRICAO: CONTRATACAO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM SEGURO CONTRA FOGO/INCENDIO	ANUAL	3

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

4.1 - LOCALIZAÇÃO

O Imóvel está localizado na Rua Bandeirante Estevão B Parente, nº 211, Parque Embaixador/ RJ, CEP: 27500-001, inscrito na matrícula nº 3386 – Livro 2, do Cartório do 4º Ofício de Imóveis da Cidade do Resende.

O imóvel é limítrofe a unidade conservação REVISTUR e está a 1km da unidade de conservação REVISMEP

4.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é composto por 01 casa, com garagem, totalmente murada, contendo 5 cômodos em seu interior.

A área total construída disponível para locação é de 64 m². A estrutura apresenta as seguintes características:

- Sala (13,15 m²):
- Cozinha (8,63 m²):
- Quarto 1 (11,70 m²):
- Quarto 2 (9,97 m²):
- Área de serviço (3,52 m²)
- Banheiro (3,70 m²)
- Área de circulação (4,59 m²)
- Garagem

4.2.3 Todos os cômodos com rede elétrica implantada e iluminação.

4.2.4 Os quartos possuem ponto de espera para ar condicionado.

4.2.5 O banheiro revestimento cerâmico, box com chuveiro, sanitário, pia e iluminação.

4.2.6 A garagem é bem fechada com portão de aço.

4.3 - VISITA TÉCNICA

4.3.1 No dia 11 de julho de 2024, foi realizada uma visita técnica com a participação de profissionais do Instituto Estadual do Ambiente (INEA) e representantes do proprietário da edificação para a realização de Vistoria Cautelar. Durante essa inspeção, foram realizadas fotografias e observações detalhadas das características técnicas específicas do edifício, como constam em documento (86121575) e Despacho (79057656).

4.3.2 Esta vistoria concluiu que o imóvel, possui boa localização, fácil acesso, espaço para

abrigar as estruturas administrativas da UC.

4.3.3 O prédio atende às normas de acessibilidade estabelecidas pela NBR 9050/2020.

4.4 - NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO

4.4.1 As necessidades indicadas no Relatório Laudo (86121575), serão realizadas pela própria Unidade de Conservação.

a. Espaço: Analisando as plantas recebidas, verificou-se que a área útil de escritórios é de aproximadamente 64m². Para fins de cálculo, consideramos um total de 7 funcionários em regime presencial alocados neste imóvel, que, seguindo as normas da NBR 5665, que estabelece como ideal uma área de trabalho de 7,0m² para cada funcionário alocado, chegamos à conclusão de que seriam necessários no mínimo 49m² de área fixa. Portanto, o imóvel possui área suficiente para acomodar todas as equipes e departamentos do INEA.

b. Instalações e infraestrutura: O imóvel possui instalações de ar condicionado nos quartos, hidráulica, esgoto, abastecimento público, pontos de elétrica e telefonia.

c. Acabamentos: As áreas internas do imóvel possuem bom acabamento, sendo observado apenas na área externa espaço inacabado, com necessidade de reparos, que foram solucionados pelo próprio proprietário, sem custos para o INEA.

d. Mobiliários: Cabe informar que esta Unidade de Conservação já possui mobiliário próprio que será utilizado nesta locação.

4.5 - ADEQUAÇÃO DO LAYOUT

4.5.1 Após a assinatura do contrato de locação, a Locatária ou empresa por ela contratada, promoverá os ajustes na edificação observando as necessidades de ambientes e áreas a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços do órgão.

4.5.2 As adequações serão informadas pelo INEA ao proponente antes da assinatura do contrato que estará automaticamente de acordo com as intervenções a serem realizadas.

4.5.3 Havendo necessidade de acomodação, será apresentado à Locadora o projeto arquitetônico básico com layout e discriminação precisa das adequações julgadas necessárias para fins de acompanhamento.

5. LOCAL DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

Os serviços serão prestados nas dependências do imóvel locado, situado na Rua Bandeirante Estevão B Parente, nº 211, Parque Embaixador/ RJ, em horário integral, ininterruptamente, 24 horas por dia, 07 dias por semana.

6. DA FORMA E PRAZO CONTRATUAIS

O prazo de vigência do contrato será de 36 (trinta e seis), a contar da data de sua assinatura, podendo ser renovado de acordo com as disposições legais. A renovação do contrato poderá ser efetuada mediante Termo Aditivo, caso haja interesse da Administração.

Os efeitos financeiros decorrentes da contratação só serão aplicados a partir da entrega das chaves.

Após o término do prazo estabelecido, se ambas as partes manifestarem interesse na continuidade da locação, será celebrado um termo aditivo que converterá o contrato em uma locação por tempo indeterminado, de acordo com as disposições da Lei n.º 8.245, de 18.10.91 e 14.133/2021.

A locação do imóvel será considerada formalizada mediante a assinatura do contrato e a entrega das chaves aos locatários, a partir da qual terá início o período de locação.

6.2 - REAJUSTE CONTRATUAL

Após cada período de 12 (doze) meses de locação, será aplicado, sobre o aluguel vigente, reajuste de acordo com a variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas - FGV e, em sua falta, pelo índice que o suceder.

O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

7. DA FORMA DE CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Por se tratar de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização são necessárias sua escolha, por ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da nova sede do INEA, o certame licitatório será realizado na modalidade **INEXIGIBILIDADE**, em conformidade com o art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021.

8. DO VALOR CONTRATUAL E PAGAMENTO

O aluguel mensal será de R\$ 1.200,00 (Um mil e duzentos reais) mensais, durante 36 (trinta e seis) meses.

O valor total estimado dos encargos é de R\$ 305,28 (Trezentos e cinco reais e vinte e oito centavos), para o período de 36 meses.

O Locatário reembolsará o Locador pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, as quotas de condomínio, taxas, prêmios de seguro contra incêndio, bem como o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, no prazo de 30 dias a contar da apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento.

O aluguel será pago mensalmente até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL (36 MESES)
1	ALUGUEL	36 (trinta e seis) meses	1.200,00	43.200,00
2	IPTU - ISENTO	36 (trinta e seis) meses	0,00	0,00
3	TX BOMBEIRO	36 (trinta e seis) meses	8,48	305,28
		TOTAL:	1208,48	43.505,28

*Valores referentes ao ano 2024, conforme (comprovante de pagamento de taxa de incêndio) e (carta de proposta de aluguel).

O valor total estimado do contrato é de **43.505,28 (Quarenta e três mil e quinhentos e cinco reais e vinte e oito centavos)** .

Em respeito ao disposto no Decreto nº 43.181 de 08 de setembro de 2011 que dispõe sobre pagamentos de Bens e Serviços de qualquer natureza prestados ao Estado do Rio de Janeiro, os pagamentos só poderão ser feitos, exclusivamente, pelo Bradesco por ser esta a instituição financeira contratada pelo Estado.

“Art. 1º - Os pagamentos de bens e serviços de qualquer natureza prestados aos Órgãos da Administração Direta, Indireta, Autárquica ou Fundacional, do Poder Executivo, a partir do dia 02 de janeiro de 2012, serão realizados, exclusivamente, na instituição bancária denominada Banco Bradesco S/A.”

9. DA PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado se deu por meio de apresentação de Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14653-2/2011), mencionado no Laudo de Avaliação, incluso no presente processo para fins de embasamento técnico.

Para a determinação do valor de avaliação recorreu-se ao levantamento de imóveis, existentes no mercado em oferta ou transacionadas recentemente, com características semelhantes às do avaliando. Posteriormente procedeu-se à aplicação do Método de Avaliação mais adequado para a obtenção do Valor de Avaliação.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência e sua proposta;
- Entregar o imóvel livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas à Locatária;
- Permitir a adaptação do layout do imóvel às necessidades do funcionamento adequado às atividades da Locatária;
- Garantir, durante tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Fornecer à Locatária, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- Fornecer à Locatária recibo discriminado das importâncias por estes pagas, vedada a quitação genérica;
- Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- Exibir à Locatária, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se couber;
- Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e rede elétrica, bem como outros itens constantes deste Termo;
- Informar à Locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- Manter o imóvel segurado contra incêndio;
- Pagar outros impostos, taxas ou encargos incidentes sobre o imóvel, exceto o IPTU (isento);
- 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.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;
- Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, visitantes ou prepostos;
- Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Locatário;
- Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto, bem como à taxa de IPTU (isento);
- Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, nas hipóteses prevista na legislação;
- Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais, quando couber;
- Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se couber;

- Comunicar à Locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- Atestar as notas de serviços ou recibos, por meio de servidor competente para tal;

12. DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

- Lei de licitação e contratos 14.133/2021
- Lei do inquilinato 8.245/1991

12. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A execução do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidores especialmente designados em ato próprio com vistas a assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

Os representantes da Administração anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

Em caso de não conformidade, a contratada será notificada sobre as irregularidades apontadas, para as providências previstas na Lei nº 14.133/2021, no que couber.

Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo Locador.

13. INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

A contratação está alinhada ao Plano de Contratações Anual do INEA.

14. CLASSIFICAÇÃO DA INFORMAÇÃO QUANTO AO SIGILO

Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, as informações contidas nos presentes Estudos Preliminares DEVERÃO ESTAR DISPONÍVEIS para qualquer interessado, pois não se caracterizam como sigilosas.

15. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente Termo de Referência demonstrou ser viável a contratação demandada, condicionada à implementação das providências discriminadas acima, cabendo ressaltar que os riscos envolvidos são administráveis e os custos previstos são compatíveis e se caracterizam pela economicidade.

Atestamos que este Termo de Referência possui todos os elementos e parâmetros indicados no artigo 17 do Decreto estadual nº 48.816/2023, sem prejuízo de outros que se fizerem necessários.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Ricardo Miranda Wager

Gestor de UC
DIRBAPE/GERUC/REVISMEP
Responsável Técnico

Gabriella Felix
Adjunto
Servcomp/direx
Id.: 5125529-4
Resp. pela elaboração

Rio de Janeiro, 31 outubro de 2024



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO DE MIRANDA WAGNER, Chefe de Unidade**, em 04/11/2024, às 10:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Gabriella Felix Cupolillo, Adjunto**, em 04/11/2024, às 10:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **86150277** e o código CRC **87DB2240**.

Referência: Processo nº SEI-070029/000769/2023

SEI nº 86150277

Avenida Venezuela, 110 - Bairro Saúde, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20081-312
Telefone: