



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Educação
Subsecretaria Administrativa

TERMO DE REFERÊNCIA

INTRODUÇÃO:

O presente Termo de Referência (TR) visa ao cumprimento do inciso XXIII, art. 6º da Lei nº 14.133, de 1º de Abril de 2021, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

1 - DEFINIÇÃO DO OBJETO:

A Secretaria de Estado de Educação do Rio de Janeiro – SEEDUC/RJ, com sede nesta cidade, necessita viabilizar a locação de andares no imóvel comercial localizado na **Avenida das Américas, nº 15.455 com fundos para a Rua Alberto Cavalcanti, nº 64, no bairro do Recreio dos Bandeirantes, município do Rio de Janeiro – RJ**, área de abrangência da Diretoria Regional Metropolitana VI, com a finalidade de implantar uma unidade escolar estadual, visando aumentar a oferta de vagas na região.

A presente demanda surge da necessidade de atender o *Estudo para Ações de Construção/Aquisição de Escolas para ampliação da oferta diurna de vagas na Capital para o período de 2025-2028*, cuja previsão de necessidade é de mais 48 escolas para o atendimento parcial diurno de uma demanda estimada de 92.717 alunos e, em caso se decida pelo seu atendimento considerando a Meta 6 do Plano Nacional de Educação, a necessidade de novos prédios escolares aumentaria para 60. Verificou-se que existe a necessidade de implantação de unidade escolar no bairro do **Recreio dos Bandeirantes (Prioridade 12)**, cujos bairros de abrangência são: Barra da Tijuca, Barra de Guaratiba, Camorim, Grumari, Itanhangá, Joá, Vargem Grande e Vargem Pequena.

2 – FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

A Secretaria de Estado de Educação do Rio de Janeiro tem como compromisso primordial garantir o acesso equitativo e a qualidade do ensino em todas as regiões do estado.

Tendo em vista que existe a necessidade de implantação de unidade escolar no bairro do **Recreio dos Bandeirantes (Prioridade 12)**, cujos bairros de abrangência são: Barra da Tijuca, Barra de Guaratiba, Camorim, Grumari, Itanhangá, Joá, Vargem Grande e Vargem Pequena.

Considerando que não há escola desta SEEDUC com atendimento diurno no bairro Recreio dos Bandeirantes; que a disponibilização de uma unidade escolar estadual com oferta diurna do Ensino Médio proporcionará o atendimento da demanda oriunda dos bairros do entorno, conforme exposto no despacho 90771881 e esta Coordenadoria de Planejamento da Rede informa que a atualização dos estudos que visam à ampliação da rede física desta SEEDUC no município do Rio de Janeiro, para o período de 2025 a 2028, indicou a necessidade de 01 escola com 21 salas de aula, para o atendimento parcial da demanda diurna para o Ensino Médio, ou de 01 escola com 24 salas de aula, para o atendimento de 25% do total das matrículas parciais em horário integral, na região formada pelos bairros Barra da Tijuca, Barra de Guaratiba, Camorim, Grumari, Itanhangá, Joá, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande e Vargem Pequena, sendo sinalizado o bairro Recreio dos Bandeirantes para a implantação da referida unidade escolar;

Nesse contexto, tornou-se imperativa a busca por um imóvel na região, de acordo com o artigo 74, V da Lei 14.133/2021 e que atenda às necessidades desta Secretaria.

Considerando, ainda, a ausência de imóveis estaduais com as características necessárias à implantação de unidade escolar estadual, de uma forma mais célere, do qual o bem possuía poucas intervenções de infraestrutura e manutenção a fazer, objetivando o atendimento de forma plena o planejamento efetuado por esse órgão até o ano de 2028.

Nesse contexto, torna-se imperativa a locação de imóvel comercial localizado, no endereço **Avenida das Américas, nº 15.455 com fundos para a Rua Alberto Cavalcanti, nº 64, no bairro do Recreio dos Bandeirantes, município do Rio de Janeiro – RJ**, área de abrangência da Diretoria Regional Metropolitana VI com a finalidade de implantar uma unidade escolar estadual, visando aumentar a oferta de vagas na região, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela.

3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Trata-se de processo administrativo que tem como objeto a possibilidade de locação de andares no imóvel comercial, área de abrangência da Diretoria Regional Metropolitana VI, com a finalidade de implantar uma unidade escolar estadual, visando aumentar a oferta de vagas na região.

Considerando o planejamento da Pasta constante do processo administrativo nº E-03/001/11234/2014, o qual apresentou atualização do *Estudo para Ações de Construção/Aquisição de Escolas para ampliação da oferta diurna de vagas na Capital para o período de 2025-2028*, cuja previsão de necessidade é de mais 48 escolas para o atendimento parcial diurno de uma demanda estimada de 92.717 alunos e, em caso se decida pelo seu atendimento considerando a Meta 6 do Plano Nacional de Educação.

A Secretaria de Estado de Educação do Rio de Janeiro tem como compromisso primordial garantir o acesso equitativo e a qualidade do ensino em todas as regiões do estado.

Tendo em vista que existe a necessidade de implantação de unidade escolar no bairro do **Recreio dos Bandeirantes (Prioridade 12)**, cujos bairros de abrangência são: Barra da Tijuca, Barra de Guaratiba, Camorim, Grumari, Itanhangá, Joá, Vargem Grande e Vargem Pequena.

Considerando que não há escola desta SEEDUC com atendimento diurno no bairro Recreio dos Bandeirantes; que a disponibilização de uma unidade escolar estadual com oferta diurna do Ensino Médio proporcionará o atendimento da demanda oriunda dos bairros do entorno, conforme exposto no

despacho 90771881 e esta Coordenadoria de Planejamento da Rede informa que a atualização dos estudos que visam à ampliação da rede física desta SEEDUC no município do Rio de Janeiro, para o período de 2025 a 2028, indicou a necessidade de 01 escola com 21 salas de aula, para o atendimento parcial da demanda diurna para o Ensino Médio, ou de 01 escola com 24 salas de aula, para o atendimento de 25% do total das matrículas parciais em horário integral, na região formada pelos bairros Barra da Tijuca, Barra de Guaratiba, Camorim, Grumari, Itanhangá, Joá, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande e Vargem Pequena, sendo sinalizado o bairro Recreio dos Bandeirantes para a implantação da referida unidade escolar.;

Nesse contexto, tornou-se imperativa a busca por um imóvel na região, de acordo com o artigo 74, V da Lei 14.133/2021 e que atenda às necessidades desta Secretaria.

Ainda em atenção ao exposto no despacho 90771881, há unidade escolar desta SEEDUC na região, que funciona exclusivamente no turno da noite, compartilhado em imóvel escolar da Secretaria Municipal de Educação do Rio de Janeiro, que pode ser transferido para o prédio encontrado, após intervenções que se fizerem necessárias;

Considerando, ainda, a ausência de imóveis estaduais com as características necessárias à implantação de unidade escolar estadual, de uma forma mais célere, do qual o bem possua poucas intervenções de infraestrutura e manutenção a fazer, objetivando o atendimento de forma plena o planejamento efetuado por esse órgão até o ano de 2028.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1 - Identificação dos itens, quantidades e unidades.

Item	Código do Item	ID	Descrição
1	0188.002.0008	129331	Contratação de serviço de locação de imóvel

4.2 - O imóvel em pretensão deve estar em perfeitas condições estruturais e de uso, com as seguintes características:

CARACTERÍSTICAS	EXIGÊNCIA	JUSTIFICATIVA
IMÓVEL	Imóvel Residencial ou Comercial	Unidade com características que atendam a necessidade do objeto.
DESTINAÇÃO	Tipo de serviço a ser realizado no imóvel.	No imóvel funcionará uma Unidade Escolar
LOCALIZAÇÃO	Diretoria Regional Metropolitana VI	Implantação de unidade escolar no bairro do Recreio dos Bandeirantes (Pri cujos bairros de abrangência são: Barra da Tijuca, Barra de Guaratiba, Camorim, Grumari, Itanhangá, Joá, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande e Vargem Pequena)
ÁREA ÚTIL	Mínimo de 21 salas de aula	A atualização dos estudos que visam à ampliação da rede física desta SEEDUC no município do Rio de Janeiro, para o período de 2025 a 2028, indicou a necessidade de 01 escola com 21 salas de aula, para o atendimento parcial da demanda diurna para o Ensino Médio, ou de 01 escola com 24 salas de aula, para o atendimento de 25% do total das matrículas parciais em horário integral, na região formada pelos bairros Barra da Tijuca, Barra de Guaratiba, Camorim, Grumari, Itanhangá, Joá, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande e Vargem Pequena, sendo sinalizado o bairro Recreio dos Bandeirantes para a implantação da referida unidade escolar.
VAGAS DE GARAGEM	---	Vagas em garagem se tornará um diferencial considerando a localização com pouca faixa para estacionamento
DISPONIBILIDADE DE OCUPAÇÃO E VIGÊNCIA CONTRATUAL	Desocupado e com possibilidade de ocupação no ato da assinatura do contrato.	Exigência legal. Com a assinatura do contrato, o imóvel deverá estar disponível para imediata ocupação cujo contrato seja prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos.
INFRAESTRUTURA	Rede elétrica	A rede elétrica deverá possuir infraestrutura necessária para instalação dos aparelhos para o atendimento da unidade escolar
CERTIDÕES NEGATIVAS	Proprietário e imóvel sem débitos com a União, Estados e Municípios	Exigência legal

Caso necessário, em atenção ao relatório de visita, serão feitas as adaptações e intervenções necessárias, se fazendo essencial a realização de obras de reforma para ajustar os ambientes aos padrões desta Secretaria objetivando assim fornecer um bom funcionamento de uma unidade escolar estadual.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.

5 – EXECUÇÃO DO OBJETO:

5.1 - A execução do contrato deverá ser precedida de avaliação do estado de conservação do imóvel, do custo de adaptações e ocorrerá da seguinte forma:

- a) **Prazo para entrega** – O imóvel deverá ser disponibilizado para ocupação no dia seguinte à data de publicação do extrato do termo contratual.
- b) **Locais, datas e horários de Execução** – O objeto, por sua natureza, estará em seu endereço imóvel, situado no endereço **Avenida das Américas, nº 15.455 com fundos para a Rua Alberto Cavalcanti, nº 64, no bairro do Recreio dos Bandeirantes, município do Rio de Janeiro – RJ**.
- c) **Forma de execução** – A forma de execução será a prestação de serviço continuado, sem mão de obra residente, formalizada por instrumento contratual.
- d) **Níveis mínimos de qualidade a serem observados** – Não é necessário Acordo de Nível de Serviço.

6 – GESTÃO DO CONTRATO:

6.1 Da gestão e fiscalização do contrato

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por representante da Contratante e/ou Comissão de Fiscalização especialmente designadas através de ato administrativo de nomeação em momento oportuno na forma do Decreto Estadual nº 48.817/2023 c/c com Art.117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Caberá ao gestor do contrato e seus fiscais o apreço correto da execução do contrato, bem como a observância às normas vigentes do presente processo.

Fiscalização

a. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

b. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.;

A presença de Comissão de Gestão e Fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada, inclusive perante terceiros por qualquer irregularidade, ou ainda, resultante de imperfeições técnicas ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da SEEDUC.

A Secretaria de Estado de Educação do Rio de Janeiro indicará 1 (um) ou mais fiscais do contrato representantes da Administração especialmente designados, ainda conforme requisitos estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

7 – VIGÊNCIA DO CONTRATO:

7.1 - O contrato deverá ser realizado por um período de 05 (cinco) anos, contado a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por interesse das partes, mediante termo aditivo, conforme as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normativas aplicáveis. A prorrogação pode ocorrer quando for necessária para garantir a continuidade dos serviços públicos, sempre respeitando os limites legais e mediante justificativa formal da Administração.

8 – MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

8.1 - A medição será realizada mensalmente, mediante a comprovação de que o imóvel está sendo utilizado conforme as condições estabelecidas no contrato.

8.2 - O pagamento relativo à locação será efetuado conforme as medições periódicas realizadas pelo Gestor do Contrato, que verificará o cumprimento das obrigações contratuais, incluindo a disponibilidade e o estado de conservação do imóvel locado.

8.3 - Para a efetivação do pagamento, deverá ser apresentado a seguinte documentação:

a. Relatório mensal de utilização do imóvel, elaborado pelo Gestor do Contrato ou equipe de apoio, confirmando a conformidade com as condições contratuais;

b. Notas fiscais ou faturas emitidas pelo Locador, devidamente acompanhadas da documentação comprobatória exigida pela legislação vigente;

8.3 - O pagamento será efetuado até [X] dias úteis após a aprovação da medição e a apresentação de toda a documentação exigida, observando-se a disponibilidade orçamentária e financeira da Administração. O prazo de pagamento poderá ser ajustado em função de eventuais pendências na documentação apresentada.

8.4 - Reajuste de Valores

8.4.1 - O valor do aluguel poderá ser reajustado periodicamente, conforme previsto na cláusula de reajuste contratual, em observância aos índices acordados entre as partes e conforme permitido pela legislação vigente.

8.4.2 - 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 Carlos Chagas e, em sua falta, pelo índice que o suceder. No caso de não haver índice sucessor, deverá ser utilizado o IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, em sua falta, o índice oficial adotado pelo Banco Central do Brasil para medição da inflação.

9 – SELEÇÃO DO FORNECEDOR:**9.1 - Fundamentação Legal**

A contratação direta para a locação do imóvel objeto deste Termo de Referência será realizada com base no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que permite a inexigibilidade de licitação em situações onde há inviabilidade de competição, em especial para a locação de imóvel cujas características de localização ou instalação sejam indispensáveis para a realização das atividades públicas.

9.2 - Critérios de Seleção

A escolha do imóvel será justificada pela necessidade específica de localização e características técnicas que sejam essenciais para o desenvolvimento das atividades da Administração, considerando a impossibilidade de atender essas exigências com outros imóveis disponíveis no mercado.

9.3 - Justificativa da Dispensa de Licitação

A dispensa de licitação para a locação do imóvel está fundamentada na inviabilidade de competição, dado que a escolha do imóvel depende de características únicas, como localização específica e características técnicas que atendam às necessidades da Administração, conforme previsto na legislação vigente.

9.4 - Avaliação de Preço

A locação será formalizada mediante avaliação prévia do valor de mercado, para garantir que o preço proposto seja compatível com o praticado na região e que o contrato atenda ao princípio da economicidade. A avaliação será realizada através da apresentação de propostas e relatório elaborado pelo responsável da pasta.

9.5 - Critérios de Avaliação

A seleção do imóvel será baseada nos seguintes critérios: a. **Adequação Técnica:** O imóvel deverá atender às especificações técnicas e às necessidades operacionais da Administração, conforme definido neste Termo de Referência; b. **Localização:** A localização do imóvel deve ser estratégica para o atendimento das atividades previstas, considerando fatores como proximidade de transporte público, acessibilidade e segurança; c. **Valor da Locação:** O valor mensal proposto deverá ser compatível com os valores praticados no mercado imobiliário local, observando-se o princípio da economicidade; d. **Estado de Conservação:** O imóvel deverá estar em boas condições de uso, sem necessidade de reformas estruturais imediatas; e. **Regularidade Documental:** Todos os documentos exigidos deverão estar em conformidade com a legislação vigente, garantindo a regularidade da locação.

9.6 - Formalização da Escolha

A escolha do imóvel será formalizada após a análise das propostas recebidas e a comprovação de que o imóvel selecionado atende aos requisitos previstos neste Termo de Referência.

10 – ESTIMATIVA DE PREÇO:

10.1 - A estimativa de preço será obtida por meio de pesquisa de mercado abrangente conforme já levantada no Estudo Técnico Preliminar, considerando imóveis encontrados com características semelhantes ao imóvel pretendido, tais como localização, área útil, infraestrutura, estado de conservação e adequação ao uso público.

O valor será estimado após pesquisa concluída.

11 – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

11.1 - A CONTRATADA será notificada ou advertida, sempre que houver incidência de erro, descumprimentos ou incidências contratuais, devendo a mesma se manifestar em até 5 (cinco) dias úteis e com decisão final da CONTRATANTE em até 5 (cinco) dias úteis, através dos agentes com atribuição para medição e atestação, interstício no qual o processo de faturamento e o prazo de pagamento ficarão suspensos;

11.2 - Na inexecução do contrato, erro de execução, mora de execução e inadimplemento contratual, a CONTRATADA ficará sujeita a sanções previstas nos art.156 e art.162 da Lei Federal 14.133/21;

12 - DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

12.1 - Os recursos necessários à contratação correrão à conta dos créditos orçamentários destinados à Secretaria de Estado de Educação - SEEDUC e estarão vinculados à seguinte dotação orçamentária:

FONTE: 100

PROGRAMA DE TRABALHO: 2016

NATUREZA DA DESPESA: 33903616

13 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

13.1 - A presente contratação rege-se pelas disposições da Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as administrações públicas, bem como pelas demais legislações e regulamentações aplicáveis.

14 – DOS RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO TERMO:

Otávio MurilloSilva de Carvalho

Superintendente Técnico de Infraestrutura e Logística - SUPIE

ID.5140432-0

Rachel Nascimento dos Reis

Assessora

5140928-3

Patrícia Assumpção Werneck

Assessora

Subsecretaria de Gestão Administrativa - SUBAD

ID: 5124727-5

Rio de Janeiro, 10 janeiro de 2025



Documento assinado eletronicamente por **Patrícia Assumpcao Werneck, Assessora**, em 10/01/2025, às 17:15, 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 **Rachel Nascimento dos Reis, Assessora**, em 10/01/2025, às 17:44, 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 **Otávio Murillo Silva de Carvalho, Superintendente**, em 10/01/2025, às 17:44, 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 **91052432** e o código CRC **7343DDDB2**.

Referência: Processo nº SEI-030001/104171/2024

SEI nº 91052432

Rua Joaquim Palhares, 40, - Bairro Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20260-080
Telefone: 23809230 - www.seeduc.rj.gov.br