



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Governo
Coordenadoria de Compras

TERMO DE REFERÊNCIA

Apresentação: O presente Termo de Referência tem por objeto a prestação de serviço de locação do imóvel situado na Rua São Gonçalo, nº 02, Goytacazes - Campos dos Goytacazes/RJ, pelo prazo de trinta meses, para atender a necessidade de manutenção da base da Operação Segurança Presente, da Secretaria de Estado de Governo, e garantir a continuidade da Operação naquele Distrito, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, e o Decreto Estadual nº 48.820/2023.

Modalidade: Contratação direta, por inexigibilidade de licitação, conforme o art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, e o art. 10, §4º, do Decreto Estadual nº 48.820/2023.

Locador: Celmo Ribeiro Leal (pessoa física).

Prazo do contrato: 30 (trinta) meses.

Regime de execução: Empreitada integral, nos termos do art. 6º, inciso XXX, da Lei 14.133/2021

1. INTRODUÇÃO

O presente Termo de Referência tem por objetivo a disponibilização de imóvel no Distrito de Goytacazes, em Campos dos Goytacazes, para atender a necessidade de manutenção da base da Operação Segurança Presente, da Secretaria de Estado de Governo, para garantir a continuidade da Operação naquela região, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, e o Decreto Estadual nº 48.820/2023.

1.1. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A Operação Segurança Presente (OSP) desempenha um papel essencial no patrulhamento urbano em áreas com altos índices de criminalidade no Estado do Rio de Janeiro, promovendo maior sensação de segurança à população. A presença de agentes do Estado, sejam militares ou civis, fortalece a ordem pública, fomenta o comércio local, melhora a qualidade de vida e assegura direitos fundamentais da cidadania.

A necessidade do imóvel justifica-se pela manutenção da base da OSP implantada no distrito de Goytacazes, no município de Campos dos Goytacazes. A instalação de uma base fixa, edificada em alvenaria, é imprescindível para funcionar como ponto de apoio logístico e administrativo, garantindo suporte adequado ao efetivo em serviço.

A localização estratégica da base no referido distrito permite a eficiente distribuição do policiamento, aumentando a mobilidade do efetivo e agilizando o acesso às principais vias da região. Isso contribui para a continuidade e a eficiência do serviço público, viabilizando ações de patrulhamento mais rápidas e qualificadas, alinhadas aos princípios do programa de polícia de proximidade, que busca estreitar os laços entre a comunidade e o aparato de segurança pública.

Em conformidade com o art. 74, inciso V, §5º, da Lei nº 14.133/2021 e art. 10, §4º, do Decreto Estadual 48.820/2023, a contratação por inexigibilidade foi fundamentada nos seguintes requisitos:

- **Inciso I:** Avaliação prévia do imóvel já ocupado pela Operação Segurança Presente, para constatar o atendimento aos requisitos do setor demandante, bem como se os preços praticados estão compatíveis com o valor de mercado da região (SEI 106419541).
- **Inciso II:** Foi consultada a Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial - SUBGAP, que informou a inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendessem às demandas apresentadas (SEI 91675506).
- **Inciso III:** Justificou-se a singularidade do imóvel locado, considerando suas peculiaridades que atendem plenamente às necessidades da área demandante (SEI 100135914).

Destaca-se que, conforme informado pelo integrante técnico, a Operação Segurança Presente já utiliza o imóvel objeto da contratação, situado na Rua Gonçalo, nº 2, distrito de Goytacazes, município de Campos dos Goytacazes/RJ, por meio de contrato de comodato, cujo prazo de vigência se encerrou em julho 2025. Nesse contexto, torna-se imprescindível assegurar a continuidade das atividades operacionais, mediante a manutenção da base já instalada, garantindo o suporte logístico e estratégico indispensável à eficácia das ações de segurança na região.

A escolha pela manutenção do referido imóvel mostra-se a solução mais eficiente e adequada, em razão de suas características estruturais específicas e localização estratégica. Ademais, conforme ressaltado pelo setor demandante, o imóvel já se encontra devidamente adaptado às exigências da Operação, inclusive com a devida identificação visual, o que reforça a importância da continuidade do uso, preservando a qualidade e a efetividade dos serviços prestados à comunidade.

1.2. **RESPONSÁVEL PELA CONTRATAÇÃO**

Campo	Informação
Órgão/Entidade	570100 – Secretaria de Estado de Governo - SEGOV
Unidade/Setor/Departamento	Superintendência da Operação Segurança Presente - SUPOSP
Autoridade responsável pela demanda	André Luiz Caetano Gomes
Cargo/Função	Superintendente da Operação Segurança Presente
ID Funcional	2251575
Telefone institucional	(21) 2334-3573
E-mail institucional	assessoria.osp@segov.rj.gov.br

2. **INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO**

A Secretaria de Estado de Governo - SEGOV previu a demanda em comento no Plano de Contratações Anuais - PCA 2025, fulcro no Art. 7, III, Decreto 48816/23, conforme a seguir:

Item	Demanda prevista no PCA	ID do PCA	Link
1	Sim	42498600000171-0-000046/2025 (4796)	PNCP - PCA 2025

2.1. RESULTADOS PRETENDIDOS

Necessidade: Manter a base da Operação Segurança Presente, atualmente instalada no distrito de Goytacazes, município de Campos dos Goytacazes/RJ.

Resultado esperado: Dispor de uma base fixa, construída em alvenaria, que funcione como ponto de apoio logístico, administrativo e operacional, proporcionando adequada estrutura para o desempenho das atividades e suporte aos servidores em serviço na localidade.

3. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

O objeto da contratação é a prestação de serviço de locação do imóvel situado na Rua São Gonçalo, nº 02, Goytacazes, Campos dos Goytacazes/RJ, pelo prazo de trinta meses, destinado ao apoio administrativo e logístico da Operação Segurança Presente, conforme quadro abaixo:

Item	ID SIGA	Código do item	Descrição	Unidade de Fornecimento	Quantidade
1	129331	0188.002.0008	CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL	Mensal	30

3.2. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Com esta locação pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades da SEGOV, devendo-se garantir que:

- O locador mantenha a disponibilidade do imóvel no ato da assinatura do referido contrato, atendendo às necessidades da SEGOV, conforme características previstas no presente Termo de Referência;
- O locador efetue manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados no imóvel, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei de Locação dos Imóveis Urbanos);
- A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações não serão permitidas;
- Os tipos de equipamentos e mobiliários deverão ser ajustados entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais da SEGOV; e
- O presente Termo de Referência tem caráter orientativo, indicando as características gerais necessárias do imóvel, que atende às necessidades da SEGOV.

3.3. CATÁLOGO ELETRÔNICO

Em cumprimento ao previsto no art. 19, II da Lei nº 14.133/2021:

Art. 19. Os órgãos da Administração com competências regulamentares relativas às atividades de administração de materiais, de obras e serviços e de licitações e contratos deverão:

II - criar catálogo eletrônico de padronização de compras, serviços e obras, admitida a adoção do catálogo do Poder Executivo federal por todos os entes federativos;

O catálogo eletrônico de padronização de logística (CatELog), foi instituído e regulamentado através do Decreto nº 49.316/2023 no âmbito do Poder Executivo estadual. Nos termos do art. 4º do referido decreto, o CatELog será disponibilizado e gerenciado pelo Órgão Central do Sislog, que definirá os modelos de contratação padronizados de que trata o art. 2º deste Decreto, de acordo com a Política de Gestão Estratégica de Suprimentos - PGES disposta no Decreto 47.525, de 17 de março de 2021.

No entanto, no presente momento, verifica-se pela indisponibilidade de um catálogo eletrônico de padronização para o objeto da presente contratação. Dessa maneira, informa-se que, subsidiariamente, foi adotado o catálogo do portal de compras do Estado do Rio de Janeiro - SIGA - na descrição do objeto.

3.4. DEFINIÇÃO DA NATUREZA DO BEM/SERVIÇO

O objeto enquadra-se como serviço comum, nos termos do art. 6º, inciso XXI, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de atividade cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser definidos de forma objetiva no edital, mediante especificações usuais no mercado.

3.5. REGIME DE CONTRATAÇÃO

Esta contratação será realizada conforme o art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como o art. 10, §4º, do Decreto Estadual nº 48.820/2023, e demais normas regulamentares aplicáveis à Administração Pública do Estado do Rio de Janeiro.

3.6. REGIME DE EXECUÇÃO

Esta contratação será realizada pelo regime de execução de empreitada integral, nos termos do art. 6º, inciso XXX, da Lei 14.133/2021.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. INSTITUCIONAL E LEGAL

A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

- Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;
- Decreto n.º 48.816/2023, que regulamenta a Fase Preparatória das contratações, de que trata a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública Estadual direta, autárquica e fundacional;
- Decreto nº 48.820/2023, regulamenta a contratação direta, de que trata a Lei nº 14.133/2021, no âmbito da Administração Pública Estadual; e, no que couber
- Lei Federal nº 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Ressalte-se que o rol acima tem natureza meramente exemplificativa, não afastando a obrigatoriedade de observância das demais normas pertinentes à execução contratual.

4.2. CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

O fornecedor deverá cumprir as orientações do Decreto 43.629/12, referente aos critérios de

Sustentabilidade Ambiental, em seu artigo 7º, no que couber. Além da adoção de medidas mitigadoras dos impactos ambientais na fabricação, manutenção e montagem do objeto como:

a) Implementar programas de reciclagem e gerenciamento de resíduos adequados para garantir a reciclagem de materiais sempre que possível. Além disso, priorizar o uso de materiais recicláveis e biodegradáveis sempre que viável.

b) Utilização de produtos químicos ambientalmente amigáveis sempre que possível. Além disso, treinamento adequado dos funcionários sobre o manuseio seguro e descarte apropriado de produtos químicos.

4.3. POSSIBILIDADE DE SUBCONTRATAÇÃO/SUBLOCAÇÃO

Não será permitida a sublocação do imóvel objeto da presente contratação.

Os serviços relativos à manutenção da estrutura interna do imóvel, de responsabilidade exclusiva do locador — tais como manutenções prediais — poderão ser subcontratados, desde que o valor correspondente não ultrapasse 20% do montante total do contrato. Nessa hipótese, permanece com o locador a responsabilidade integral pela perfeita execução do ajuste, cabendo-lhe supervisionar e coordenar as atividades do subcontratado, bem como responder perante o locatário pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais relacionadas à parcela subcontratada.

4.4. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

A presente contratação tem por objeto a locação de um único imóvel, caracterizado por suas especificidades estruturais e localização estratégica, previamente definidas pela Administração como essenciais para a continuidade das atividades da Operação Segurança Presente.

Nos termos do art. 40, §2º, da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto é medida que deve ser adotada sempre que técnica e economicamente viável, com vistas a ampliar a competitividade e a economicidade da contratação. Todavia, tal diretriz não se aplica ao caso em exame, uma vez que a natureza do objeto — locação de um imóvel específico — é, por definição, indivisível, não admitindo fracionamento físico ou funcional sem descaracterizar a própria finalidade da contratação.

Dessa forma, o parcelamento do objeto não encontra amparo técnico, sendo a contratação integral do imóvel a única forma de atender, de maneira eficaz e eficiente, a necessidade identificada pela Autoridade demandante.

4.5. CONSÓRCIO E COOPERATIVA

Por se tratar de contratação direta, na modalidade de inexigibilidade de licitação, destinada à locação de imóvel determinado, cujo proprietário é pessoa física, não se verifica a possibilidade de participação de pessoa jurídica em consórcio ou de cooperativa, uma vez que a contratação recai necessariamente sobre o titular do bem.

4.6. INCIDÊNCIA DO PROGRAMA DE INTEGRIDADE

De acordo com a Lei nº 14.133/2021, é recomendada a implementação de programas de integridade por empresas que participam de licitações de grande vulto, como uma forma de garantir práticas éticas e conformidade nos contratos administrativos. Essa exigência é reforçada pela legislação estadual do Rio de Janeiro (Lei nº 7.753/2017), que estabelece parâmetros específicos para a obrigatoriedade do programa de integridade em contratos de maior valor e duração.

Entretanto, considerando o valor estimado desta contratação, a adoção do programa de integridade é facultativa ao futuro contratado. Embora a implementação não seja obrigatória, ela continua sendo altamente recomendada, pois pode funcionar como critério de desempate em licitações e influenciar positivamente a aplicação de sanções administrativas, valorizando empresas que demonstram comprometimento com práticas de governança e responsabilidade social.

Portanto, a opção pela implementação do programa de integridade, mesmo quando facultativa, é uma demonstração de compromisso com a ética e a transparência, contribuindo para o fortalecimento das relações entre a Administração Pública e seus contratados.

5. INFORMAÇÕES CONTRATUAIS

5.1. DURAÇÃO DO CONTRATO

O contrato terá duração de 30 (trinta) meses, prorrogáveis por iguais períodos, na forma do art. 106 e 107, da Lei nº 14.133/2021.

5.2. REAJUSTE DE PREÇOS

Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado – IGP-M, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getulio Vargas – IBRE/FGV, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Caso o locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizada ao locatário proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do locador.

5.3. GARANTIA CONTRATUAL

Embora a futura contratação configure um contrato administrativo, regido pela Lei nº 14.133/2021, é importante destacar que o objeto trata de locação de imóvel pela Administração Pública. Nesse contexto, seguindo a Legislação de Locações, Lei nº 8.245/1991, a regra geral seria a apresentação de garantias ao locador por parte do locatário.

Contudo, considerando que o locador não exigiu a prestação de nenhuma caução, não haverá garantia contratual. Tal decisão busca simplificar a gestão administrativa e reduzir custos tanto para a Administração quanto para o locador, sem comprometer a segurança jurídica ou a execução contratual. A análise de risco realizada aponta que as obrigações podem ser plenamente cumpridas mesmo sem a constituição de garantias, tornando a medida compatível com o princípio da economicidade.

Além disso, a dispensa de garantias contratuais reforça os princípios da eficiência e da economicidade, uma vez que otimiza o processo contratual, reduz despesas e elimina ônus desnecessários para ambas as partes, sem prejuízo à segurança jurídica ou ao equilíbrio do contrato. Dessa forma, a contratação preserva o interesse público, garantindo eficácia administrativa e equilíbrio entre as partes envolvidas.

5.4. RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO

O recebimento provisório será efetuado de forma sumária, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, nos termos do art. 140, inciso II, alínea a, da Lei Federal nº 14.133/2021, no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis, a contar do recebimento das chaves do imóvel pela Administração, com verificação posterior da conformidade das instalações com as exigências contratuais.

O recebimento definitivo do objeto será efetuado por servidor ou comissão de fiscalização designada pela

autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais, nos termos do art. 140, inciso II, alínea b, da Lei Federal nº 14.133/2021, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar do recebimento das chaves do imóvel pela Administração, depois de verificada a conformidade das especificações com aquelas contratadas e consignadas no Termo de Referência.

O objeto do contrato poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, sendo fixado pelo fiscal do contrato um prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da notificação da CONTRATANTE, para a adequação do imóvel, às custas da contratada, sem prejuízo da aplicação das penalidades, sendo sempre necessário a motivação da recusa.

O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal ou outro instrumento equivalente pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

O prazo para a solução, pela contratada, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

5.5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE E ACEITE

A metodologia de avaliação e qualidade do aceite será feita por meio do recebimento provisório e definitivo, previsto no subitem anterior, cumprindo ressaltar que a presença da fiscalização não elide nem diminui a responsabilidade da empresa contratada.

Serão observados pela comissão de fiscalização do contrato os critérios objetivos como atendimento às características de acordo com especificações técnicas previstas neste instrumento e no Termo de Referência.

6. SELEÇÃO DO FORNECEDOR

6.1. FORMA DE SELEÇÃO

Contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, e art. 10, §4º, do Decreto Estadual nº 48.820/2023.

6.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Para fins de comprovação da regularidade, deverão ser apresentados os seguintes documentos citados abaixo.

Documentação do Imóvel:

I - Certidão atualizada do Cartório de Registro Geral de Imóvel, indicando a titularidade e demonstrando que o bem está livre de quaisquer ônus;

II - Cópia do CPF e cédula de identidade do proprietário. Se casado, cópia dos documentos do cônjuge/anuência;

III - Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, quaisquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco o contrato de locação, ou, caso exista, prestar esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente;

IV - Declaração de que não existem débitos com relação ao imóvel, no que se refere a taxas de água/esgoto, luz, taxas condominiais e/ou débito junto à prefeitura local;

V- Certidão negativa de débitos fiscais, trabalhistas e previdenciárias do locador;

VI - Fotos do imóvel (fachada, laterais e internas);

Em caso de identificação de equívocos ou ausência de algum documento necessário, poderá ser aberto prazo, de até dois dias úteis, para que o proponente cumpra a exigência formulada.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 7.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- 7.2. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com sua natureza e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 7.3. Efetuar anualmente o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, na exata proporção do imóvel ocupado;
- 7.4. Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água tratada e a coleta e afastamento de esgoto, bem como de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública;
- 7.5. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- 7.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se 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;
- 7.7. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do LOCADOR;
- 7.8. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado de conservação em que se encontra, com suas instalações, mobiliários e equipamentos em funcionamento, vazio e desocupado, em condições atestadas no Termo de Vistoria, que ora assinado pelas PARTES passa a fazer parte integrante do contrato, obrigando-se o LOCATÁRIO a conservá-lo em perfeitas condições de uso e manutenção até sua efetiva devolução;
- 7.9. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 7.10. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 7.11. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- 7.12. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais, quando couber;
- 7.13. Divulgar o instrumento contratual no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei nº 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, e publicar extrato da contratação no Diário Oficial do Estado, em atenção ao art. 2º, §2º, da Lei nº 5.427/2009;
- 7.14. A divulgação do Contrato e de seus aditamentos no PNCP torna-se condição indispensável para sua eficácia e deverá ocorrer nos prazos estipulados pelo art. 94 da Lei nº 14.133/2021;
- 7.15. A Administração Pública deverá adotar as providências necessárias para dar conhecimento da contratação ao Tribunal de Contas do Estado;
- 7.16. Ao final da locação, o LOCATÁRIO compromete-se a entregar o IMÓVEL inteiramente livre e desembaraçado de coisas ou pessoas, em bom estado de conservação, ressalvado o desgaste natural decorrente de seu uso, com suas instalações em perfeito estado e em perfeitas condições de uso, conforme Laudo de Vitoria Inicial;
- 7.17. Satisfazer todas as exigências dos poderes públicos que der causa;
- 7.18. Respeitar a convenção, o regimento interno e o manual de obras e reformas do condomínio;
- 7.19. Respeitar os horários para carga e descarga de mercadorias, assim como para o depósito e coleta de lixo, estabelecido pelo Condomínio;
- 7.20. Utilizar o IMÓVEL em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis,

competindo ao LOCATÁRIO tomar todas as providências para evitar e impedir que o IMÓVEL seja objeto de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas;

7.21. Não obstruir, sob qualquer forma, as áreas comuns, especialmente as áreas de circulação, elevadores, escadas, passagens e rampas;

7.22. Responder por toda e qualquer pena ou multa em que possa incorrer ou acarretar, por atos ou fatos ocorridos no Condomínio, resultantes de danos a pessoas ou coisas por sua comprovada culpa ou de seus funcionários;

7.23. Entregar ao LOCADOR qualquer notificação, intimação, correspondência recebida no IMÓVEL e a ele dirigida.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e sua proposta;

8.2. Entregar o imóvel livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas;

8.3. Permitir a adaptação do layout do imóvel às necessidades do funcionamento adequado das atividades do LOCATÁRIO;

8.4. Manter, durante toda vigência do futuro contrato, o imóvel segurado, entregando cópia da apólice ao gestor do contrato a ser indicado pela administração;

8.5. Disponibilizar o imóvel a partir da data indicada em contrato, ressaltando-se a necessidade de publicação do extrato do mesmo no Diário Oficial do Estado e no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP;

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

8.7. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel e responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.8. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);

8.9. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

8.10. Pagar as despesas extraordinárias do imóvel, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como, por exemplo:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

8.11. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pela contratante ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

8.12. Somente após a aquiescência do LOCATÁRIO, o LOCADOR poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual;

8.13. Realizar em conjunto com o LOCATÁRIO a vistoria do imóvel, visando identificar as condições estruturais no momento do recebimento e da devolução do bem.

9. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato serão oportunamente indicados e formalmente designados por meio de portaria específica, a ser publicada no Diário Oficial, após a formalização contratual.

9.1. ATRIBUIÇÕES DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do contrato deve garantir o cumprimento das obrigações estabelecidas, acompanhando a execução dos serviços e verificando se as especificações, prazos e padrões de qualidade estão sendo seguidos. É fundamental que as ocorrências sejam registradas de maneira contínua e documentada, permitindo um acompanhamento detalhado da execução contratual.

Além disso, cabe à fiscalização manter comunicação constante com a empresa contratada, assegurando que os responsáveis estejam cientes das obrigações assumidas. Qualquer irregularidade ou necessidade de ajuste deve ser prontamente informada ao gestor do contrato para adoção das providências cabíveis.

9.1.1. Atribuições da Fiscalização Técnica

A fiscalização técnica deve verificar se os materiais e serviços fornecidos estão de acordo com o estabelecido no contrato e se os padrões exigidos estão sendo cumpridos. Também é sua função assegurar que a execução ocorra no local adequado, com a correta aplicação de insumos e cumprimento das normas de segurança.

O fiscal técnico deve manter um controle detalhado da execução contratual, recusando materiais ou serviços em desacordo com o especificado e exigindo as correções necessárias. Além disso, deve monitorar a adequação das condições de trabalho e garantir que a empresa cumpra suas obrigações de qualidade e segurança.

9.1.2. Atribuições da Fiscalização Administrativa

A fiscalização administrativa tem como função garantir que a execução do contrato esteja em conformidade com as obrigações trabalhistas e sociais, verificando a documentação necessária para os pagamentos e certificando-se da regularidade da empresa contratada.

Também é sua responsabilidade acompanhar a destinação de valores e recursos relacionados ao contrato, assegurando a correta execução financeira e a conformidade com as normas vigentes.

9.2. ATRIBUIÇÕES DO GESTOR DO CONTRATO

O gestor do contrato deve coordenar todo o processo de execução contratual, desde a formalização até a conclusão. Isso inclui acompanhar prazos, avaliar pedidos de prorrogação ou alteração contratual e garantir que os serviços sejam prestados conforme planejado.

Além disso, cabe ao gestor adotar medidas para sanções em caso de descumprimento das obrigações contratuais, mantendo a regularidade da execução e zelando pela correta aplicação dos recursos públicos.

9.3. MECANISMOS DE COMUNICAÇÃO A SEREM ESTABELECIDOS

A comunicação será realizada, preferencialmente, por correio eletrônico, sem prejuízo de que possa ocorrer por outros meios, desde que efetuada por escrito.

10. ESTIMATIVA DE VALOR

O valor total estimado para contratação é de R\$ 90.479,70 (noventa mil quatrocentos e setenta e nove reais e setenta centavos), de acordo com a proposta feita pelo locador (SEI 110990556), conforme disposto na

tabela a seguir:

ESTIMATIVA DE CUSTO DA LOCAÇÃO (68,58m ²)			
Descrição	Mensal	Anual	Total (trinta meses)
Aluguel	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 90.000,00
IPTU*	-	(aprox.) R\$ 353,57	(aprox.) R\$ 883,92
Total Geral	R\$ 3.000,00	R\$ 36.353,57	R\$ 90.883,92

Informa-se que o valor do IPTU anual corresponde a uma estimativa calculada a partir do valor apresentado na proposta, proporcionalmente à fração do imóvel objeto da presente contratação, conforme os documentos SEI 110569377 e 110990556.

11. DO PAGAMENTO

O aluguel será cobrado mensalmente pelo LOCADOR, mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da Legislação em vigor, com a indicação do valor a ser pago. O LOCATÁRIO reembolsará o LOCADOR, pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, as quotas de condomínio, taxas, prêmios de seguro contra incêndio, bem com o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, no prazo de 30 dias a contar da apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento.

A Fatura deverá ser emitida no último dia útil do mês referente à prestação dos serviços e encaminhado ao Gestor do contrato para atesto.

O pagamento será efetuado em parcelas mensais, em até 30 dias, após protocolização do recibo correspondente no setor competente, devidamente atestada, por servidor designado pela Administração.

Na ocorrência de rejeição da Nota Fiscal motivada por erro ou incorreções, o prazo para pagamento estipulado acima passará a ser contado a partir da data da sua reapresentação.

Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o Contratado não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa será de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

Juros de Mora = valor do aluguel x (taxa de juros/365) x número e dias de atraso

12. DAS PENALIDADES:

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

-Moratória de até 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal

da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;

-Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

c. Impedimento de licitar e contratar com a Administração, pelo prazo de até 3 (três) anos;

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o Contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos causados, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos;

e. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

Também ficam sujeitas às penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/21, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/99.

A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

As multas devidas e/ou prejuízos causados à Contratante serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Estado, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Estado e cobrados judicialmente.

Caso a Contratante determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis.

As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

13. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

As despesas com a execução do presente objeto correrão à conta das dotações orçamentárias da Secretaria de Estado de Governo.

14. RESCISÃO CONTRATUAL

O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo pelas partes de forma consensual ou por interesse público.

No caso de rescisão consensual, não haverá o pagamento de multa nem aplicação de outro tipo de sanção específica às partes.

O LOCATÁRIO reserva-se o direito de, por interesse público, nos termos da Lei 14.133/21, assegurados o contraditório e a ampla defesa, rescindir este contrato sem qualquer ônus, mediante notificação ao contratado, por meio de ofício, entregue diretamente ou por via postal, com prova de recebimento, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Constituem motivos de rescisão contratual por interesse público, entre outros:

I – incêndio ou desmoronamento, que impossibilitem a sua ocupação;

II – caso fortuito ou força maior, definida no artigo 393, Parágrafo Único, do Código Civil Brasileiro;

III – não apresentação, por parte do LOCADOR, da documentação necessária para a regularidade da locação;

IV – possibilidade do LOCATÁRIO vir a estabelecer-se em imóvel de forma não onerosa.

No caso da hipótese do inciso IV do parágrafo anterior ocorrer antes da ocupação do imóvel caberá ao LOCADOR ressarcir as reformas solicitadas já realizadas pelo LOCATÁRIO.

15. CLASSIFICAÇÃO DA INFORMAÇÃO QUANTO AO SIGILO

Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, as informações contidas deverão estar disponíveis para qualquer interessado, pois não se caracterizam como sigilosas.

16. ASSINATURAS DOS RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO

O presente Termo de Referência foi elaborado em conjunto pelos integrantes da Equipe de Planejamento designada e pela Autoridade responsável pela demanda, com base nos critérios e nas informações técnicas fornecidas pelo representante técnico da Superintendência da Operação Segurança Presente, cabendo ao integrante administrativo apenas a consolidação formal das informações e o atendimento às exigências de ordem procedimental.

Integrante administrativo:

Pedro Henrique Daniel Dornellas
Coordenadoria de Compras
ID Funcional nº 5105354-3

Integrante técnico:

Raphael Pacheco Alves Soares
Superintendência da Operação Segurança Presente
ID Funcional nº 5154791-0

17. APROVAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

A Autoridade Competente se manifestará em despacho próprio, em observância do art. 5, §2º, do Decreto 48.816/2023 e art. 2º, X, do Decreto 48.650/2023, para aprovação deste Termo de Referência.



Documento assinado eletronicamente por **Raphael Pacheco Alves Soares, Ajudante**, em 02/09/2025, às 10:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Pedro Henrique Daniel Dornellas, Assistente II**, em 02/09/2025, às 11:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril 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 **110992200** e o código CRC **D1504F08**.

Referência: Processo nº SEI-420001/003443/2024

SEI nº 110992200

Rua Pinheiro Machado, s/nº, Prédio Anexo - 4º andar - Bairro Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22231-090

Telefone: - www.segov.rj.gov.br