

TERMO DE REFERÊNCIA

DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1 Trata-se de locação do imóvel situado na Rua Nacional 275 – Taquara – RJ, cujo proprietário é a MLA Braz Participações LTDA., para viabilizar o funcionamento do CREAS Daniela Perez, pelo período de 30 meses a contar de: 01/10/2025.

1.2 A desejada locação, guarda, em sua singularidade, aspectos relevantes cujas características de instalação, localização, acessibilidade, adequação de rede elétrica, iluminação adequada, tornam sua escolha essencial para a implementação da Unidade, garantindo assim a continuidade e regularidade dos serviços socioassistenciais prestados pelo CREAS Daniela Perez, a qual exerce funções estratégicas e indispensáveis na garantia dos direitos de indivíduos em situação de risco pessoal e social.

1.3 A locação do imóvel será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, c/c §5º da Lei nº 14.133/2021, e observância ao Decreto Rio nº 50.797/2022.

1.4 Dessa forma, resta evidenciado o interesse público primário na locação do imóvel para a implementação do CREAS Daniela Perez, garantindo uma melhor prestação de serviços de acolhimento e acompanhamento a pessoas em situação de vulnerabilidade social.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 A presente locação se fundamenta neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar elaborado e que o originou, bem como os documentos que lhe dão suporte, insertos no processo administrativo nº ASS-PRO-2025/03398.

2.2 Considerando que a Secretaria Municipal de Assistência Social – SMAS carece, atualmente, de imóvel próprio com infraestrutura adequada para abrigar, de forma apropriada a Unidade, a pretendida locação do imóvel em questão atende, de forma estratégica, à integralidade dos serviços a serem oferecidos pela Secretaria, proporcionando acolhimento e acompanhamento a pessoas em situação de vulnerabilidade social.



2.3 Cabe destacar que o imóvel a ser locado está localizado em área de fácil acesso para a população usuária dos serviços, nas proximidades da rede socioassistencial existente (CRAS, unidades de saúde, escolas públicas, entre outros), atendendo, ainda, aos critérios mínimos de acessibilidade, segurança, ventilação, iluminação natural e quantidade de salas compatível com as necessidades das equipes técnicas e com os fluxos de atendimento.

2.4 É relevante observar que a descontinuidade ou interrupção dos atendimentos, em razão da ausência de espaço físico adequado, comprometeria de forma grave a prestação de serviços públicos essenciais, impactando diretamente a população que mais necessita de apoio.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1 A pretensa contratação tem como fundamento a necessidade de locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento do CREAS Daniela Perez. A aquisição do imóvel urbano se faz imprescindível tendo em vista:

- **Garantia de Estrutura Física Adequada** – A instalação do CREAS Daniela Perez demanda espaço que comporte atividades de acolhimento, áreas de convivência e atendimento individualizado, respeitando normas de acessibilidade, segurança e habitabilidade.
- **Continuidade e Ampliação das Políticas Públicas de Assistência Social** – CREAS Daniela Perez integra a rede socioassistencial do Município, visando promover a reintegração social de pessoas em situação de vulnerabilidade.
- **Ausência de Imóveis Próprios Adequados** – Após análise do patrimônio imobiliário municipal, constatou-se inexistirem imóveis públicos disponíveis que atendam às especificações técnicas e localização estratégica necessária para o pleno funcionamento da unidade, tornando a aquisição a solução mais viável e eficiente.



- **Avaliação Oficial:** Laudo de avaliação imobiliária, emitido pela Secretaria de Fazenda, atestou que o valor se encontra dentro dos parâmetros de mercado, garantindo a lisura e razoabilidade da negociação.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. Conforme evidenciado no Estudo Técnico Preliminar (ETP) que originou este Termo de Referência (TR), a pretensa locação se dará por contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21, Lei n. 8.245/91 (Lei de Locações de Imóveis Urbanos), e observância ao Decreto Rio nº 50.797/2022 como a solução que atende esta demanda da administração pública.

4.2. A partir da análise dos dados coletados durante a elaboração do ETP, e considerando as especificidades necessárias à implantação do CREAS Daniela Perez, conclui-se que o imóvel em questão apresenta características compatíveis com a finalidade pretendida

4.3. Pelo descumprimento total ou parcial do Contrato, a SMAS poderá, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que couber, aplicar as sanções, previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021 e art. 589 do RGCAF.

4.4. Por se tratar de contrato privado da Administração Pública e não havendo na minuta padrão aprovada pela PGM cláusula de garantia, dispensa-se, no presente caso, garantia contratual para aquisição de imóvel.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 Necessário que o imóvel tenha localização estratégica e de fácil acesso por transporte público, próximo aos equipamentos públicos como escolas, unidades de saúde, para favorecer a articulação em rede.

5.2 Continuidade do serviço público: o imóvel deverá atender as necessidades de garantia a operação ininterrupta das atividades do equipamento, assegurando espaço físico para os atendimentos técnicos e administrativos.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1 O imóvel deve estar regular e apto ao exercício das atividades do CREAS Daniela Perez.

6.1 Responsabilidade do locador



6.1.1 É de inteira responsabilidade da locadora assegurar que o imóvel objeto da presente locação atenda integralmente e de forma continuada às especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência, bem como às normas legais e técnicas aplicáveis à utilização pretendida pela Secretaria Municipal de Assistência Social (SMAS), sob a coordenação da Coordenadoria de Infraestrutura e Logística – AS/SUBG/CIL.

6.1.1.2 A locadora deverá garantir que o imóvel esteja em perfeitas condições de uso, com infraestrutura adequada, acessibilidade, segurança, salubridade e conformidade com as exigências legais.

6.1.1.3 Caberá à locadora, ainda, responder por quaisquer omissões, vícios ocultos, falhas estruturais ou irregularidades que comprometam o pleno exercício das atividades da SMAS no imóvel, sendo de sua responsabilidade as providências imediatas e eficazes para correção, sob pena da rescisão contratual e aplicação das sanções legais cabíveis.

6.1.2. Responsabilidade do locatário (SMAS)

6.1.2.1 Utilizar o imóvel exclusivamente para os fins públicos declarados, compatíveis com as finalidades institucionais da Secretaria Municipal de Assistência Social, vedada sua sublocação, cessão ou transferência de uso de terceiros, salvo mediante prévia e expressa autorização legal.

6.1.2.2 Zelar pela boa conservação e uso adequado do imóvel, responsabilizando-se por danos causados por ação ou omissão de seus servidores, colaboradores ou usuários, exceto aqueles decorrentes de uso natural, vícios ocultos de construção ou de responsabilidade da locadora;

6.1.2.3 Comunicar à locadora, por escrito e de forma tempestiva, a ocorrência de defeitos estruturais, vícios ocultos ou qualquer fato que comprometa o uso e a funcionalidade do imóvel para os fins propostos;

6.1.2.4 Cumprir com os pagamentos ajustados no contrato de locação, observando os prazos e índices previstos, nos termos da legislação vigente e conforme disponibilidade orçamentária.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. A gestão do contrato caberá à Coordenadoria de Infraestrutura e Logística da Secretaria Municipal de Assistência Social.

7.2. Caberá a gestão e fiscalização, a prática de todos e quaisquer atos próprios ao exercício desse mister definidos na legislação pertinente, e nas especificações da



locação em tela, inclusive quanto à aplicação das penalidades previstas neste contrato e na legislação em vigor.

7.3. Durante a execução deste contrato, as atividades de acompanhamento, gestão, fiscalização e atesto serão exercidas por comissão designada por ato da SMAS que será responsável pela prática de todos os atos que lhe são próprios, ao qual competirá zelar pelo perfeito cumprimento do objeto pactuado no contrato a ser firmado.

7.4. O gestor contratual deverá realizar, de forma rotineira e sistemática, a verificação do cumprimento de todas as disposições contratuais, técnicas, administrativas qualitativas, quantitativas e financeiras pactuadas.

7.5. O gestor contratual deverá manter, sob sua guarda e utilização, cópias de todos os documentos que possam dirimir eventuais dúvidas durante a execução do Contrato.

7.6. A fiscalização compete:

- 7.7.1. Notificar o GESTOR DO CONTRATO quanto a qualquer descumprimento pela CONTRATADA das condições estabelecidas neste Termo de Referência e seu respectivo Contrato, bem como do Estudo Técnico Preliminar que o originou, em atenção ao Decreto nº 11.246/2022, art. 22;

- 7.7.2. A Fiscalização caberá a comissão designada por ato da Secretaria Municipal de Assistência Social. Incumbe à Fiscalização a prática de todos os atos que lhe são próprios nos termos da legislação em vigor, respeitados o contraditório e a ampla defesa;

- 7.7.3. O Locador declara, antecipadamente, aceitar todas as decisões, métodos e processos de inspeção, verificação e controle adotados pelo Locatário, se obrigando a fornecer os dados, elementos, explicações, esclarecimentos e comunicações de que este necessitar e que forem considerados necessários em relação à aquisição;

- 7.7.4. A atuação fiscalizadora em nada restringirá a responsabilidade única, integral e exclusiva do Locador no que concerne à aquisição, à sua execução e às consequências e implicações, próximas ou remotas, perante o Locatário, ou perante terceiros, do mesmo modo que a ocorrência de eventuais irregularidades não implicará corresponsabilidade do Locador.

8. CRITÉRIO DE MEDIÇÃO DE PAGAMENTO

8.1. Para efeito de pagamento serão realizados os seguintes procedimentos:

- 8.1.1. Os pagamentos referentes à aquisição do imóvel serão efetuados ao Locador, mensalmente, após a regular liquidação da despesa, nos termos do art. 63 da Lei Federal nº 4.320/1964, observado o disposto nos art. 140 e 141 da Lei Federal nº 14.133/2021, em 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do documento de cobrança na SMAS.



• 8.1.2. O pagamento ao Locador será realizado no período-base, por meio de crédito em conta corrente aberta em banco a ser indicado pelo Locatário, a qual deverá ser cadastrada junto à Coordenação do Tesouro Municipal.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

9.1. A locação do imóvel será realizada por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, Lei n.º 8.245/91 (Lei de Imóveis Urbanos) e observância ao Decreto Rio nº 50.797/2022.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor estimado para a Locação considerou, como base de cálculo, a avaliação prévia do imóvel realizada pela FP/SUBEX/SUPPA, considerando os limites superior e inferior para locação na região pretendida, resultando no valor global de R\$ 7.825,00 (sete mil, oitocentos e vinte e cinco reais).

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas oriundas da contratação correrão, conforme dados abaixo:

PROGRAMA DE TRABALHO	NATUREZA DE DESPESA
	339039

12. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Pelo descumprimento total ou parcial do Contrato, o contratado estará sujeito às sanções administrativas previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021 e no art. 589 do RGCAF, e em outras legislações aplicáveis, sem prejuízo da eventual anulação da nota de empenho de despesa ou da rescisão do instrumento contratual.

12.2. A recusa do locador em assinar o termo de contrato ou em retirar o instrumento equivalente dentro do prazo estabelecido caracteriza o descumprimento total das obrigações assumidas sujeitando-a às penalidades cabíveis previstas no subitem 12.3.

12.3. Em razão das condutas previstas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, a SMAS poderá, sem prejuízo, responsabilidade civil e criminal que couber, aplicar as seguintes sanções:

- (a) Advertência;
- (b) Multa;
- (c) Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até 3 (três) anos;
- (d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.3.1. A aplicação da sanção prevista na alínea "b" observará os seguintes parâmetros:



• 12.3.1.1. 0,1% (um décimo por cento) até 0,2% (dois décimos por cento) por dia útil sobre o valor da parcela em atraso do Contrato, em caso de atraso na execução dos serviços, limitada a incidência a 15 (quinze) dias. Após o décimo quinto dia útil a critério da Administração, no caso de execução com atraso, poderá ocorrer a não-aceitação do objeto, de forma a configurar, nessa hipótese, inexecução total da obrigação assumida, sem prejuízo da rescisão unilateral da avença;

• 12.3.1.2. 0,1% (um décimo por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela em atraso do Contrato, em caso de atraso na execução do objeto, por período superior ao previsto no subitem anterior ou de inexecução parcial da obrigação assumida;

• 12.3.1.3. 0,5% (meio por cento) até 20% (vinte por cento) sobre o valor do Contrato ou do saldo não atendido do Contrato, em caso de inexecução total da obrigação assumida;

• 12.3.1.4. 0,2% a 3,2% por dia sobre o valor mensal do Contrato, conforme detalhamento constante das tabelas 1 e 2, abaixo;

• 12.3.1.5. 0,07% (sete centésimos por cento) do valor do Contrato por dia útil de atraso na apresentação da garantia (seja para reforço ou por ocasião de prorrogação), observado o máximo de 2% (dois por cento). O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias úteis autorizará o CONTRATANTE a promover a rescisão do Contrato.

• 12.3.1.6. As penalidades de multa decorrentes de fatos diversos serão consideradas independentes entre si.

12.4. Para efeito de aplicação de multas, às infrações são atribuídos graus, de acordo com as tabelas 1 e 2:

TABELA 1

GRAU	ITEM
1	0,2% ao dia sobre o valor mensal do contrato
2	0,4% ao dia sobre o valor mensal do contrato
3	0,8% ao dia sobre o valor mensal do contrato
4	1,6% ao dia sobre o valor mensal do contrato
5	3,2% ao dia sobre o valor mensal do contrato

TABELA 2



INFRAÇÃO	DESCRIÇÃO
1	Permitir situação que crie a possibilidade de causar dano físico.
2	Suspender ou interromper, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, os serviços contratuais por dia e por unidade de atendimento.
3	Manter funcionário sem qualificação para executar os serviços contratados.
4	Recusar-se a executar serviço determinado pela fiscalização, por serviço e por dia.
5	Cumprir determinação formal ou instrução complementar do órgão fiscalizador.

12.5. As sanções somente serão aplicadas após o decurso do prazo para apresentação de defesa prévia do interessado no respectivo processo, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, observadas as demais formalidades legais.

12.6. As sanções previstas nas alíneas "a", "c" e "d", do caput desta Cláusula, poderão ser aplicadas juntamente com aquela prevista nas alíneas "b", e não excluem a possibilidade de rescisão unilateral do Contrato.

12.7. As multas eventualmente aplicadas com base na alínea "b" não possuem caráter compensatório, e, assim, o pagamento delas não eximirá a CONTRATADA de responsabilidade pelas perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

12.8. As multas aplicadas poderão ser compensadas com valores devidos à CONTRATADA mediante requerimento expresso nesse sentido.

12.9. Ressalvada a hipótese de existir requerimento de compensação devidamente formalizado, nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA antes da comprovação do recolhimento da multa ou da prova de sua relevação por ato da Administração, bem como antes da recomposição do valor original da garantia, que tenha sido descontado em virtude de multa imposta, salvo decisão fundamentada da autoridade competente que autorize o prosseguimento do processo de pagamento.

12.10. A aplicação das sanções estabelecidas nas alíneas "a", "b" e "c" do subitem 12.3 é da competência da SMAS e a da alínea "d" é da competência exclusiva do titular do órgão ou autoridade máxima da entidade CONTRATANTE.

12.11. A aplicação das sanções previstas no item 11.3. não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

12.12. A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos



previstos nesta Lei ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

12.13. O CONTRATANTE poderá extinguir administrativamente o Contrato, por ato unilateral, na ocorrência das hipóteses previstas no art. 529, do RGCAF, e no art. 137, incisos I a IX, da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante decisão fundamentada, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e observado o art. 138, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.14. A CONTRATADA não poderá subcontratar, nem ceder sem a prévia e expressa anuência do CONTRATANTE e sempre mediante instrumento próprio, a ser publicado na imprensa oficial.

12.15. A CONTRATADA estará sujeita às sanções administrativas previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021 e no art. 589 do RGCAF, e em outras legislações aplicáveis, sem prejuízo da eventual anulação da nota de empenho de despesa ou da rescisão do instrumento contratual.

12.16. A CONTRATADA deverá conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e envolvidos na prestação dos serviços.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. A contagem dos prazos, é excluído o dia de início e incluído o do vencimento, e considerar-se-ão os dias consecutivos, salvo disposição em contrário. Os prazos somente se iniciam e vencem em dias de expediente do Locatário.

13.2. Faz parte do presente contrato as prerrogativas constantes do art. 104 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.3. As partes devem observar os termos da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, denominada Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), comprometendo-se a abster-se de qualquer conduta que constitua violação às suas disposições, bem como a adotar procedimentos internos de controle e proteção dos dados pessoais conforme estabelecido na lei.

13.4. Atesta-se que esta futura contratação para locação de imóvel, não cabe para análise e parecer da CODESP, uma vez que o pretenso instrumento não se enquadra em nenhuma das obrigatoriedades previstas nos incisos do Art.3º do Anexo Único do Decreto Rio Nº 54.683, de 19 de junho de 2024.





Assistência
Social

13.5. Destaca-se que ao objeto deste Termo de Referência não se aplica o disposto na PORTARIA "N" IPLANRIO Nº 302 DE 09 DE MAIO DE 2023 e no DECRETO RIO Nº 30.648, DE 5 DE MAIO DE 2009, tendo em vista não se tratar de aquisição de bens e/ou contratação de serviço de Tecnologia da Informação.

Rio de Janeiro, 02 de Setembro de 2025.

Renata de Gusmão Gomes de Araújo Portocarrero

Matrícula 206.733-8

AS/SUBG/CIL



ASSCAP202502653A