

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO**1. DEFINIÇÃO DO OBJETO (art. 6, XXIII, a, da Lei 14.133/2021)**

1.1. Descrição do objeto:

Locação de imóvel situado na Rua Beira Rio, nº 36, Bairro Parque Mayra, na cidade de Pinheiral para o funcionamento da Creche Municipal José Hugo de Almeida Leal;

1.2. Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme art. 20 da Lei Federal 14.133/2021 e Decreto Municipal 3.532/2023

1.3. Especificação do produto/quantitativos:

ITEM	DESCRIÇÃO / ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	Locação do imóvel situado na Rua Beira Rio, nº36, Bairro Parque Mayra, Pinheiral – RJ. Cep. 27.197-000, para o funcionamento da: Creche Municipal José Hugo de Almeida Leal e composta de: 3 quartos, 1 sala de estar, 2 banheiros, 1 cozinha e 1 garagem, instalação elétrica.	mês	12

2. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO/PRORROGAÇÃO/REAJUSTE (Art. 6, XXIII, a, da Lei 14.133/2021)

1.1. Vigência Contratual (Arts. 105 a 114 da Lei 14.133/21):

1.1.1. A contratação será por prazo inicial de 12 (doze) meses, podendo ser rescindido em caso de não atendimentos aos critérios estabelecidos nos demais itens do termo de referência.

1.2. Prorrogação do Contrato:

1.2.1. O contrato será prorrogável por até 10 anos, nos termos dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/21, respeitando o **prazo decenal**, considerando que se trata de serviço contínuo. Vale ressaltar que há um processo administrativo nº 1408/2024, em andamento para construção da referida Creche Municipal.

1.3. Previsão de Reajuste (art. 92, § 3º da Lei 14.133/21):

1.3.1. Deverá haver previsão de reajuste, anualmente, tendo como base o IGPM da fundação Getúlio Vargas, ou índice que o suceder.

3. DA JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO**3.1. Interesse público:**

Locação do Imóvel para atender a Creche Municipal José Hugo de Almeida Leal. O interesse público está configurado no Estudo Técnico preliminar.

3.2. Metodologia do quantitativo:

O aluguel do imóvel será pelo prazo de 12 (doze) meses contados a partir da assinatura do contrato a ser elaborado.

3.3. Justificativa do Quantitativo solicitado:

Justifica-se a locação do imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação. A definição do quantitativo de meses está baseada no art. 46 da Lei do Inquilinato, bem como no seu art. 51, conforme consta no processo administrativo anterior nº 934/2019 em que o último valor mensal pactuado foi de R\$ 1.911,03 (Mil novecentos e onze reais e três centavos) por se tratar de um serviço contínuo.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, b, da Lei 14.133/2021)**4.1. Estudo Técnico Preliminar nº 001****4.2. (Conforme elementos constantes no art. 18, § 1º da Lei 14.133/21).****5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (art. 6, XXIII, c, da Lei 14.133/2021)**

5.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

5.2. Garantia e/ou assistência técnica (art. 40, § 1º, III):

5.2.1 Não há previsão de garantia ou assistência técnica específica, sendo certo que as regras específicas definidas na Lei do Inquilinato deverão ser obedecidas pelo proprietário e pelo ente público que está locando o imóvel.

5.3. Garantia de Execução do Contrato (modalidade prevista pelo § 1º, art. 96 da Lei n.º 14.133/21)

5.4. Não haverá exigência da garantia da contratação.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, d, da Lei 14.133/2021)

6.1. Qualificação Técnica (conforme ART 67, Lei 14.133/2021)

Não se aplica ao objeto.

6.2. Apresentação de documento juntamente a proposta de preço.

Laudo de Avaliação Locativa assinado por um corretor de imóveis com CRECI ativo.

Avaliação interna do seu estado de conservação.

Certificado emitido pelo órgão específico do poder público municipal, da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

6.3 Vistoria Prévia (observado os §§§ 2º, 3º e 4º do art. 63, Lei 14.133/2021):

Será realizada, previamente à assinatura do contrato, vistoria para conhecimento das condições do imóvel, que poderá ser feita por meio do laudo de vistoria oficial.

6.4 A apresentação de amostra e/ou demonstração dos (observado o § 3º do ART 17, Lei 14.133/2021) e Súmula 16 do TCE/RJ)

Não se aplica ao objeto.

7. ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO (art. 40, § 1º, II da Lei 14.133/2021)

7.1 O prazo de execução dos serviços será 12 (Doze) meses corridos, contados da assinatura do contrato pelo locador;

7.2 O objeto contratado será o imóvel situado na Rua Beira Rio, nº 36, Bairro Parque Mayra na cidade de Pinheiral para o funcionamento da Creche Municipal José Hugo de Almeida Leal, em nome da Secretaria Municipal de Educação, situado na Rua Nini Cambraia-Pinheiral/RJ;

7.3 O objeto do contrato será recebido, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado assinado pelas partes que comprove o atendimento das exigências contratuais.

7.4 O objeto do contrato será acompanhado, definitivamente, por servidor responsável Fiscal do futuro contrato: Leila Alves Pereira – Mat. 9722-5- Cargo: Agente técnico municipal

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (art. 6, XXIII, e, da Lei 14.133/2021)

8.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com a cláusula avençadas nos termos de instrumento convocatório, do termo de referência da legislação vigente, e cada parte respondera pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme Art. 115, Lei 14.133/2021;

8.2 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila, conforme § 5º do Art 115, da Lei 14.133/2021;

8.3 A execução do contrato deverá produzir seus efeitos de manter, durante todo o período de vigência, a estrutura adequada ao funcionamento da Creche Municipal José Hugo Leal.

9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO (art. 6, XXIII, i, da Lei 14.133/2021)

9.1 Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021, será designado representantes da Secretaria Municipal de Educação para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens/serviços, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de faltas ou defeitos observados.

9.2 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, pelos danos causados diretamente à administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, de conformidade com o Art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.3 Ficam indicados como futuro fiscal e futuro gestor do contrato, os seguintes servidores:

Fiscal do futuro contrato: Leila Alves Pereira - Mat. 9722-5- Cargo: Agente técnico municipal

Gestor do futuro Contrato: Paula Sabença de Oliveira Santiago – Mat. 9406-8- Cargo: Inspetor de aluno.

10 DOS CRITÉRIOS DE PAGAMENTO (art. 6, XXIII, g, da Lei 14.133/2021)

10.1. O prazo para pagamento será de até **05 (cinco)** dias úteis do mês subsequente ao vencido conforme Recibo de Aluguel, mediante Ordem Bancária em conta corrente ou por meio de Ordem Bancária para pagamento da fatura com código de barras, de acordo com as exigências administrativas em vigor;

10.2. O pagamento, mediante a emissão de qualquer modalidade de Ordem Bancária, será realizado desde que a CONTRATADA efetue a cobrança de forma a permitir o cumprimento das exigências legais, especialmente no que se refere às retenções tributárias;

10.3. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura/ Recibo de Aluguel ou dos documentos pertinentes à aquisição, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a Locador providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a Secretaria Municipal de Educação;

10.4. Antes do pagamento, a Secretaria Municipal de Educação verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do imóvel nos sites oficiais ou documentos próprios, devendo seu resultado ser impresso e juntado ao processo de pagamento;

10.5. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável; será realizado no prazo máximo de 30(trinta) dias, contados do protocolo de

requerimento na Administração Municipal, o qual deverá ser instruído com a nota fiscal, a cópia da nota de empenho e da ordem de fornecimento assinada pela fiscalização, além das certidões de regularidade fiscal, tributária, trabalhista e previdenciária do Contratado.

10.6. Caso o proponente seja optante pelo Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das microempresas e empresas de pequeno porte –SIMPLES, objeto da Lei nº 9.317/96, deverá apresentar, juntamente com a Nota Fiscal, a devida comprovação, a fim de evitar retenção na fonte dos tributos e contribuições, conforme legislação em vigor;

10.7. Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem ou transferência bancária para pagamento;

11 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR DA AQUISIÇÃO POR CONTRATAÇÃO

DIRETA (Art. 6, XXIII, h, da Lei 14.133/2021) e (Art. 74 ou 75 da Lei 14.133/2021)

11.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de processo de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021.

11.2. Qual critério de Julgamento será utilizado?

Por se tratar de inexigibilidade de licitação, o julgamento se dará com base na avaliação do imóvel adequado.

11.3. Haverá o parcelamento do objeto/ a prestação dos serviços?

Não haverá parcelamento do objeto, visto que o objeto é único.

11.4. Licitação exclusiva para MEI/ME ou EPP?

Não se aplica a obrigatoriedade de licitação exclusiva para MEI/ME ou EPP por se tratar de uma inexigibilidade.

12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, i, da Lei 14.133/2021)

12.1. O custo total estimado da contratação é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), conforme discriminado na tabela abaixo.

Item	Objeto	Unid.	Qtde.	R\$ Mês	R\$ Ano
1	Locação de imóvel particular, de propriedade de Maria Suely do Nascimento, CPF. 705.936.717-91; RG: 04710715-6, imóvel este situado à Rua	Serv.	12	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00



	Beira Rio, nº 36, Parque Maíra, Pinheiral/RJ.				
Valor Total					R\$ 30.000,00

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 6, XXIII, j, da Lei 14.133/2021)

13.1. A(s) dotação (ões) orçamentária(s) por onde correrá a despesa é (são):

SECRETARIA	FUNCIONAL	ELEMENTO DA DESPESA	CÓDIGO REDUZIDO	RECURSO
SME	06.001.12.365.0011.1288	3.3.90.36.00.00.00.00	37	1.550

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Não há disposições gerais.

15. ANEXO(S) DO TERMO DE REFERÊNCIA

15.1. Compõem como Anexos a este Termo de Referência os seguintes documentos:

ANEXO I - Laudo de Avaliação Locativa;

ANEXO II - Documento em atenção ao art. 74 § 5°.

Pinheiral, 24 de março de 2025.

Lady Ane Procópio de Oliveira Bordin Fontes
Agente de Recepção
Mat 9456-2