

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO

1.1 - LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL URBANO PARA IMPLANTAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV NO MUNICÍPIO DE VARRE-SAI/RJ, conforme condições e especificações contidas no termo de referência.

2 - DA PADRONIZAÇÃO

2.1 - A contratação se dará em observância ao princípio da padronização, em consonância com o disposto no inciso IV do art. 19 da Lei 14.133/2021.

3 - DA NATUREZA DO OBJETO

3.1 - O objeto desta contratação foi caracterizado como hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

4 - DESCRIÇÃO DO OBJETO E VALOR ESTIMADO

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Vlr. Unit.	Vlr. Total
01	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL URBANO PARA IMPLANTAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO INSTITUTO DE PREVIDENCIA VARRE-SAI PREV NO MUNICÍPIO DE VARRE-SAI/RJ. IMÓVEL MEDINDO APROXIMADAMENTE 72,00M ² , COM TERRENO DE 242,00M ² , COM LOCALIZAÇÃO FAVORÁVEL, NO CENTRO DA CIDADE, FACILITANDO O ACESSO AOS MUNICÍPIES E FUNCIONÁRIOS. SITUADO À RUA JOSÉ TUPINI, Nº 13, CENTRO, MUNICÍPIO DE VARRE-SAI/RJ	Mês	12	R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00

5 - PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1 - O prazo de vigência da contratação será 12 meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 c/c Lei 14.133/2021, a contar da data de sua assinatura.

6 - DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “B”, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

6.1 - A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do documento de formalização de demanda.

7 - DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E DA ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “C”, E ART.



40, §1º, INCISO I, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

7.1 - A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em Tópico específico do estudo técnico preliminar.

A implantação e funcionamento do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV no município de Varre-Sai/RJ por meio da locação de um imóvel urbano é uma solução estratégica e essencial para fortalecer os serviços de previdência dos funcionários e aposentados da rede do município. O objetivo é proporcionar atendimento especializado à população, atendendo às necessidades dos funcionários e aposentados. A seguir, detalha-se a solução como um todo, abrangendo seus principais elementos e objetivos:

1. Locação do Imóvel

A escolha do imóvel a ser locado é uma parte fundamental da solução, sendo um prédio urbano situado na Rua José Tupini, nº 13, Centro, Varre-Sai/RJ. O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal de Varre-Sai sob o nº 01.01.023.0503.001, possui 72,00m² de área construída e um terreno de 242,00m². Esta área oferece espaço adequado para acomodar as instalações necessárias para o atendimento da população e o funcionamento do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV, incluindo salas de atendimento individual, espaços para grupos, reuniões, e áreas para a equipe técnica e administrativa.

2. Localização Estratégica

A localização do imóvel, no centro da cidade, é outro ponto-chave da solução. Este local possui as seguintes características:

Acesso facilitado para a população, especialmente para os funcionários e aposentados.

Proximidade com outros serviços públicos e redes de apoio, como Prefeitura, permite um atendimento mais integrado e a facilidade de encaminhamentos rápidos.

3. Estrutura e Funcionalidade do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV

O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV é um espaço público voltado para o atendimento especializado de funcionários públicos e aposentados. A estrutura e os serviços oferecidos pelo INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV incluem:

Concessão de Aposentadorias; Revisão de Benefícios; Certidão de Tempo de Contribuição; Orientações e Consultorias Previdenciárias; Emissão de Informes de Rendimentos; Acompanhamento e Fiscalização da Regularidade dos Benefícios, entre outros.

O imóvel locado proporcionará a infraestrutura necessária para o funcionamento dessas atividades, com salas amplas e privativas para atendimentos individuais.

4. Acompanhamento Profissional

Uma parte importante da solução é garantir que os profissionais do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV, tenham um ambiente adequado e funcional para desempenharem suas funções. O imóvel oferece a infraestrutura necessária para que os profissionais possam trabalhar de maneira eficiente e coordenada, atendendo a demanda



crescente.

Além disso, será realizado um processo contínuo de capacitação e atualização dos profissionais, garantindo que a equipe esteja preparada para lidar com as questões emergentes e com as necessidades específicas.

5. Integração com Outras Políticas Públicas

A solução também prevê a integração do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV com outras políticas públicas. O imóvel centralizado permite uma coordenação mais eficiente com outras unidades de atendimento e facilita o encaminhamento dos funcionários e aposentados em busca dos seus direitos, consultas, informes de rendimentos, entre outros serviços.

6. Benefícios Esperados

A locação do imóvel e a instalação do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV terão impactos positivos em várias áreas, incluindo:

Fortalecimento da rede de serviços e informação previdenciária no município de Varre-Sai, proporcionando suporte direto a funcionários e aposentados da rede pública municipal.

Aumento da eficiência no atendimento devido à centralização e estrutura adequada do imóvel.

Maior visibilidade e acesso aos serviços, garantindo que mais pessoas possam ser atendidas de forma rápida e eficaz.

7. Sustentabilidade e Custo-Benefício

A solução de locação oferece um bom custo-benefício, pois evita a necessidade de construção de um novo prédio e permite que o município utilize um imóvel já adequado, com a possibilidade de adequações pontuais para garantir a acessibilidade e funcionalidade do espaço. Além disso, a centralização do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV na cidade pode reduzir custos logísticos e otimizar os recursos utilizados na implementação e operação dos serviços.

Conclusão

A solução proposta, que envolve a locação de um imóvel no centro de Varre-Sai/RJ para o funcionamento do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV, é uma medida essencial para garantir um atendimento especializado e eficaz. Com infraestrutura adequada, localização estratégica e integração com outras políticas públicas, essa solução contribuirá para o fortalecimento da rede de proteção social, promovendo a promoção de direitos. Ao proporcionar acesso facilitado aos serviços e oferecer um ambiente digno e funcional, o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV atenderá de forma eficaz à demanda crescente.

8 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1 - Sustentabilidade

8.1.1 - Não se identificam práticas específicas de Sustentabilidade; no entanto, a

contratada deve agir de acordo com os requisitos legais e regulamentações vigentes, atentando-se igualmente à legislação ambiental para evitar danos ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e demais envolvidos na execução do projeto. Em relação a tudo que diz respeito ao objeto desta contratação deve-se dar preferência ao uso de materiais reciclados, reutilizáveis e biodegradáveis, que minimizem a necessidade de manutenção.

8.2 - Subcontratação

8.2.1 - NÃO será admitida a subcontratação do objeto contratual.

8.3 - Garantia da contratação

8.3.1 - Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

9 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1 - CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

9.1.1 - A execução do(s) serviços(s) estará autorizada a partir da Ordem de Serviço, a ser emitido pelo Setor de Compras ou pelo setor requisitante da(o) INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV.

9.1.2 - Para a execução do objeto o(a) Locador(a) deverá seguir a seguinte dinâmica:

9.1.2.1 - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

9.1.2.2 - Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

9.1.2.3 - Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

10 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10.1 - O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

10.2 - As comunicações entre o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

10.3 - A responsabilidade pela gestão e fiscalização do contrato caberá ao(à) servidor(a) ou comissão designados por ato administrativo próprio do Contratante.

10.4 - A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas pelo Contratante, que realizará a fiscalização, o controle e a avaliação dos serviços, bem como aplicará as penalidades,

após o devido processo legal, caso haja descumprimento das obrigações contratadas.

11 - DO RECEBIMENTO

11.1 - O objeto será recebido provisoriamente, no prazo de 3 (três) dias, pelos fiscal(is), quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133).

11.2 - O objeto será recebido definitivamente no prazo de 3 (três) dias, contados do recebimento provisório, pelo gestor do contrato, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação

11.3 - Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

11.4 - O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

12 - DO PAGAMENTO

12.1 - O pagamento de cada fatura deverá ser realizado em um prazo não superior a 30 (trinta) dias contados a partir do atesto da Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, após comprovado o adimplemento do Contratado em todas as suas obrigações, já deduzidas as glosas e notas de débitos e mediante verificação da manutenção da regularidade fiscal exigida para contratação, observadas as disposições deste Termo de Referência.

12.2 - Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos exigidos, bem como enquanto não forem sanadas irregularidades eventualmente constatadas na nota fiscal ou na fase de recebimento provisório/definitivo ou no cumprimento de obrigações contratuais.

12.3 - No caso de atraso no pagamento, desde que a empresa não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de atualização financeira devida pela CONTRATANTE entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo adimplemento será de 6% a.a. (seis por cento ao ano), mediante a aplicação da seguinte fórmula:

- a. $EM = I \times N \times V$, onde:
- b. EM = encargos moratórios
- c. N = número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento
- d. V = valor a ser pago
- e. I = índice de atualização financeira = 0,0001643

12.4 - À CONTRATANTE fica reservado o direito de não efetuar o pagamento se os serviços não estiverem em perfeitas condições de acordo com as exigências contidas neste termo de Referência.

13 - REAJUSTE

13.1 - Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

13.2 - Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo locatário, do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV acumulado dos últimos doze meses, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

13.3 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

13.4 - No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o locatário pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

13.5 - O reajuste será realizado por apostilamento.

14- FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

14.1 - Forma de seleção

14.1.1 - A contratação será por inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

14.2 - Avaliação prévia do imóvel

14.2.1 - O laudo de avaliação prévia do imóvel considerando o seu estado de conservação, para obter o valor estimado da contratação e demais requisitos, encontra-se no anexo I do ETP.

14.3 - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos

14.3.1 - Conforme exigência legal consta nos autos declaração atestando a inexistência de imóvel próprio do Município de Varre-Sai disponível e adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante, conforme artigo 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/21.

14.4 - Justificativas da singularidade do imóvel

A escolha do imóvel situado na Rua José Tupini, nº 13, Centro, Varre-Sai/RJ para a locação e instalação do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV é justificada por várias razões que destacam a singularidade e a adequação deste local para o atendimento às necessidades dos funcionários e aposentados. A seguir, são apresentadas as principais justificativas que tornam este imóvel a escolha ideal para a implantação e funcionamento do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV.

1. Localização Estratégica no Centro da Cidade

Acessibilidade Facilitada: O imóvel está situado no centro urbano de Varre-Sai, em uma área de fácil acesso para a população, incluindo aqueles que residem em regiões mais afastadas ou que possuem dificuldades de mobilidade. Isso garante que os cidadãos possam se deslocar com facilidade para buscar os serviços especializados oferecidos pelo INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV.

Conectividade com Outras Redes de Atendimento: Estar localizado no centro da cidade



possibilita a integração com outros serviços públicos essenciais. Essa proximidade facilita o encaminhamento rápido e eficiente de casos e a articulação com outros serviços para a promoção do bem-estar dos funcionários e aposentados.

2. Adequação do Imóvel em Termos de Infraestrutura

Área Construída Ampla e Funcional: O imóvel oferece uma área construída de 72,00 m², que proporciona o espaço necessário para abrigar os diversos serviços especializados oferecidos pelo INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV. O imóvel possui o tamanho adequado para acolher com conforto os funcionários e aposentados.

Espaços Privativos e Reservados: O imóvel conta com divisórias e ambientes amplos, que permitem a criação de salas privativas para atendimentos individuais, essenciais para garantir a confidencialidade e o respeito à privacidade dos usuários do serviço.

Infraestrutura adaptável: O imóvel está em boas condições e é passível de adequações para atender plenamente às normas de acessibilidade e segurança exigidas para esse tipo de serviço. A flexibilidade do espaço facilita a criação de ambientes acolhedores e funcionais para o atendimento da população.

3. Propriedade Regularizada e Documentação Legal

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal de Varre-Sai sob o nº 01.01.023.0503.001, garantindo a segurança jurídica da locação. Isso assegura que o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV tenha pleno direito sobre o uso do imóvel e evita possíveis complicações legais durante o período de locação, proporcionando segurança para o município e para os usuários dos serviços.

O imóvel é formalmente reconhecido, o que facilita o cumprimento de todas as exigências legais e normativas pertinentes ao funcionamento de um centro de assistência especializado.

4. Custo-Benefício

Imóvel já Construído e Pronto para Uso: A locação deste imóvel oferece um excelente custo-benefício para o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV, já que ele está em boas condições de uso e não requer grandes investimentos em construção ou adaptação. Essa solução evita custos elevados de obras de construção ou de compra de um novo imóvel, o que possibilita um uso mais eficiente dos recursos públicos.

Imóvel em Boa Localização com Baixos Custos Operacionais: A localização estratégica no centro da cidade também pode significar economia com deslocamentos, tanto para os funcionários municipais e aposentados do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV quanto para a equipe de profissionais, uma vez que a centralidade reduz custos logísticos e facilita o acesso aos serviços.

5. Comodidade para os Funcionários e Usuários

Facilidade de Acesso para Profissionais: A proximidade com outros órgãos públicos e o fácil acesso ao imóvel permitem que os profissionais que trabalham no INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV possam se deslocar facilmente para outras instituições,



estabelecendo uma rede de parcerias e encaminhamentos rápidos, o que aumenta a eficiência do serviço.

Conforto e Agilidade no Atendimento: A disposição do espaço permite que o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV ofereça atendimentos rápidos e eficazes, com todas as condições necessárias para que a equipe profissional possa lidar de maneira ágil e integrada, sem a sobrecarga de serviços ou de infraestrutura.

6. Conclusão

O imóvel escolhido para a locação e implantação do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV em Varre-Sai/RJ se destaca pela sua localização estratégica, infraestrutura adequada, acessibilidade e segurança jurídica, além de oferecer condições ideais para atender às necessidades dos funcionários e aposentados. Essas características tornam o imóvel singular e perfeito para o funcionamento do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV, permitindo que o centro desempenhe suas funções com eficiência e qualidade no atendimento à comunidade.

14.5 - Exigências de habilitação

14.5.1 - Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do interessado, será verificado o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

14.5.1.1 - Consultar no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), emitir as certidões negativas de inidoneidade e de impedimento.

Nota explicativa: Caso não esteja disponível no PNCP a consulta prevista no item 6.2.1, poderá ser realizada a consulta consolidada de Pessoa Jurídica do TCU, a qual abrange também o cadastro do CNJ, do CEIS, do próprio TCU e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP do Portal da Transparência (<https://certidoesapf.apps.tcu.gov.br/>).

14.5.1.2. Constatada a existência de sanção, o interessado não poderá ser contratado.

14.5.2 - Para fins de habilitação, deverá o futuro Locador comprovar os seguintes requisitos:

DO IMÓVEL

I - Cópia autenticada da certidão de matrícula do imóvel e da carta do Habite-se, ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos que comprovem a legitimidade do proponente para locar o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;

II - Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada de documentação pertinente, para

fins de avaliação por parte da comissão;

III - Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU e declaração de quitação de débitos de energia elétrica, água e esgoto.

IV - Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato.

DO(A) LOCADOR(A)

Se Pessoa Física:

I - cópia da cédula de identidade;

II - cópia do CPF;

III - cópia do comprovante de residência.

IV - certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel;

14.5.3 – Declarações previstas na lei 14.133/2021

14.5.3.1 - Que está ciente e concorda com as condições contidas no termo de referência e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos;

14.5.3.2 - Que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

14.5.3.3 - Que não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

15 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

15.1 - O valor estimado da contratação encontra-se detalhado no item 4 deste Termo de referência .

16 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do(a) Município de Varre-Sai.

16.1.1 - A contratação será atendida pela seguinte dotação:

3.3.90.36.99.00.00 - Outros Serviços de Terceiros -P.Física - Ficha: 281 Fonte: 802

16.2 - A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes, será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante



apostilamento.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA VARRE-SAI PREV, 02/01/2025.

Romulo José Oliveira de Souza
Diretor do Tesouro

DESPACHO

Aprovo o Termo de referência, considerando a necessidade da contratação, em face das justificativas apresentadas pelo setor requisitante.

CRISTÓVÃO BENÍGNO DE OLIVEIRA FABRE
Diretor Presidente – VARRE-SAIPrev