Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria de Turismo
Subsecretaria de Eventos

Anexo V

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1 Locação de imóvel visando atender as necessidades da Subsecretaria de Eventos, pelo período de 02 (dois) anos, conforme condições, especificações, exigências e estimativas estabelecidas nos autos, bem como nas demais cláusulas deste instrumento.

1.2	**Requisitante:**	Secretaria de Turismo
1.3	**Fundamentação legal:**	Inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, e § 5º, incisos I, II e III, da Lei Federal nº 14.133/2021, e dos arts. 16, inciso I, e 20, § 2º, inciso II, do Decreto Municipal nº 3.145/2024.
1.4	**Período:**	02 (dois) anos

2. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, "a" e "i" da Lei n. 14.133/2021).

2.1 Locação de imóvel visando atender as necessidades da Subsecretaria de Eventos, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	Imóvel para atender às necessidades da Subsecretaria de Eventos, localizado na Rua Arídio da Rosa Pinheiro, nº 242, Lote A - Jardim Califórnia - Conselheiro Paulino - Nova Friburgo/RJ, constituído por um galpão, com área de aproximadamente 1.033,00 m² (mil e trinta e três metros quadrados) efetivamente destinada à utilização da Administração, com recepção, depósito, salas, copa, 2 banheiros e grande área livre para armazenagem.	4316	Unidade	01

2.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 1746, de 2022.

2.3. O prazo de vigência da contratação é de 02 (dois) anos, contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 a 108, da Lei nº 14.133/2021.

2.4. A locação é enquadrada como contratação de natureza continuada, tendo em vista a necessidade de assegurar, de forma ininterrupta, o funcionamento das atividades da Subsecretaria de Eventos, bem como a necessidade de sua manutenção por mais de um exercício financeiro, sendo a vigência plurianual mais vantajosa, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'b' da Lei n. 14.133/2021).

3.1 A Fundamentação da Contratação encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 227fbcae-4b52-436d-b0bf-50212e9f348a
Documento Digital Nº 165106/2026

Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria de Turismo
Subsecretaria de Eventos

Anexo V

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'c')

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

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea 'd' da Lei nº 14.133/21)

5.1. A contratação deverá observar os seguintes requisitos:

5.1.1. Da sustentabilidade:

5.1.1.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

5.1.1.1.1. Ambientais: Ventilação e iluminação naturais, contribuindo para a redução do consumo de energia elétrica, bem como condições que favoreçam a adequada conservação dos materiais armazenados, evitando perdas e desperdícios;

5.1.1.1.2. Sociais: garantia de condições adequadas de trabalho, segurança e salubridade aos servidores que atuarão no local;

5.1.1.1.3 Econômicos: busca pela melhor relação custo-benefício, considerando não apenas o valor da locação, mas também a redução de custos indiretos, especialmente os relacionados à logística e manutenção dos materiais.

5.1.2. O imóvel deve estar situado em área urbana, com fácil acesso às principais vias do município, de modo a otimizar a logística operacional.

5.1.3. O imóvel deve possuir acesso facilitado para carga e descarga, permitindo a entrada de veículos utilitários e, preferencialmente, caminhões de pequeno e médio porte;

5.1.4. A vigência contratual será de 02 (dois) anos, podendo ser prorrogada, no interesse da Administração, conforme arts. 106 a 108, da Lei nº 14.133/2021.

5.1.5. Deve existir um espaço específico para alimentação, preparo e guarda de alimentos.

5.1.6. O espaço deve ser seguro, com dispositivos que minimizem riscos aos funcionários e também aos equipamentos e documentos.

5.1.7. O valor da locação deverá ser apresentado em valores vigentes na data da proposta, com indicação do valor mensal para o período contratual, devendo a proposta conter a identificação do(s) proprietário(s) e, quando aplicável, de seu(s) representante(s), acompanhada dos respectivos instrumentos de representação.

5.1.8. De acordo com a planta do imóvel anexada às pp. 39 e 40, a área de aproximadamente 1.033,00 m² (mil e trinta e três metros quadrados) corresponde à área efetivamente destinada à utilização da Administração, para fins de armazenamento, organização logística de materiais e apoio às atividades operacionais da Subsecretaria de Eventos. A área total construída do imóvel é de 1.331,82 m² (mil trezentos e trinta e um metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados).

6. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea "e" da Lei n. 14.133/2021).

6.1. O prazo da locação será de 02 (dois) anos, contados a partir da assinatura do contrato.

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 227fbcae-4b52-436d-b0bf-50212e9f348a
Documento Digital Nº 165106/2026

6.2. O imóvel objeto da locação está localizado na Rua Arídio da Rosa Pinheiro, nº 242, Lote A - Jardim Califórnia - Conselheiro Paulino, Nova Friburgo/RJ.

6.3. A execução contratual consistirá na disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso, conservação e segurança, apto a atender às necessidades da Secretaria de Turismo, especialmente no que se refere ao armazenamento de materiais e ao apoio às atividades operacionais da Subsecretaria de Eventos.

6.4. O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de funcionamento, conforme vistoria inicial, devendo ser mantido nessas condições ao longo da vigência contratual.

6.5. A utilização do imóvel compreenderá atividades de armazenamento, organização logística de materiais e apoio administrativo, conforme necessidade da Administração.

6.6. Eventuais adequações necessárias ao uso do imóvel deverão ser previamente avaliadas e autorizadas, observadas as disposições contratuais.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea "f" da Lei nº 14.133/21)

7.1. DO CONTRATADO (Locador):

7.1.1. Entregar o imóvel ao Contratante/Locatário em condições de servir ao uso a que se destina, conforme as características e condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

7.1.2. Garantir, durante a vigência da locação, o uso pacífico do imóvel.

7.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel, ressalvadas as alterações previamente autorizadas pelo Contratante/Locatário e admitidas pela legislação aplicável.

7.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como pelos reparos e manutenções que, nos termos da legislação aplicável e do contrato, sejam de sua responsabilidade.

7.1.5. Fornecer, quando solicitado, descrição do estado do imóvel no momento de sua entrega, com indicação dos eventuais defeitos existentes, sem prejuízo da vistoria inicial realizada pelas partes.

7.1.6. Fornecer recibo discriminado das importâncias pagas pelo Contratante/Locatário, vedada a quitação genérica.

7.1.7. Apresentar, quando solicitado, os comprovantes relativos aos encargos ou despesas cuja cobrança seja atribuída ao Contratante/Locatário.

7.1.8. Responsabilizar-se pelas despesas e encargos que, de acordo com a legislação aplicável e o instrumento contratual, sejam de sua responsabilidade, inclusive pelas despesas extraordinárias de condomínio, quando existentes.

7.1.9. Disponibilizar o imóvel nas condições previstas neste Termo de Referência e no contrato, no prazo estabelecido para o início da locação.

7.1.10. Promover os reparos e correções de sua responsabilidade sempre que constatados vícios, defeitos ou problemas que comprometam as condições de uso, conservação ou segurança do imóvel.

7.1.11. Manter, durante toda a vigência contratual, as condições exigidas para a formalização da contratação e cumprir integralmente as obrigações assumidas no contrato.

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 227fbcae-4b52-436d-b0bf-50212e9f348a
Documento Digital Nº 165106/2026

Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria de Turismo
Subsecretaria de Eventos

Anexo V

7.2. DO CONTRATANTE (Locatário):

7.2.1. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com sua natureza e com a finalidade estabelecida nesta contratação, tratando-o com o cuidado necessário à sua adequada conservação.

7.2.2. Efetuar o pagamento do aluguel e dos encargos que lhe forem atribuídos pela legislação aplicável e pelo instrumento contratual, observados os prazos e condições estabelecidos.

7.2.3. Manter em arquivo os comprovantes dos pagamentos realizados e dos encargos eventualmente suportados.

7.2.4. Comunicar imediatamente ao(à) Locador(a) o surgimento de danos ou defeitos cuja reparação seja de sua responsabilidade, bem como eventuais turbações de terceiros.

7.2.5. Realizar a imediata reparação dos danos provocados no imóvel ou em suas instalações por seus agentes, servidores, prestadores, usuários ou terceiros sob sua responsabilidade, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal.

7.2.6. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do(a) Locador(a), quando exigível.

7.2.7. Permitir a realização de reparos urgentes que sejam de responsabilidade do(a) Locador(a), observadas as disposições da legislação aplicável.

7.2.8. Arcar com as despesas ordinárias de condomínio, quando existentes e quando atribuídas ao Locatário pela legislação aplicável, desde que devidamente comprovadas.

7.2.9. Arcar com as despesas de consumo de água, energia elétrica e demais serviços individualizados de que efetivamente fizer uso, quando não incluídos no valor da locação e quando assim estabelecido no instrumento contratual.

7.2.10. Cumprir as normas de utilização, segurança e funcionamento do imóvel e, quando aplicável, as disposições da convenção de condomínio e do regulamento interno.

7.2.11. Exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e deste Termo de Referência.

7.2.12. Efetuar as retenções tributárias eventualmente incidentes sobre os pagamentos, quando legalmente cabíveis.

7.2.13. Restituir o imóvel ao final da locação mediante vistoria de devolução, observadas as condições registradas na vistoria inicial.

7.2.14. Aplicar as penalidades previstas no Contrato, na hipótese do (a) Contratado(a)/Locador(a) não cumpri-lo parcial ou totalmente;

7.2.15. Adotar as providências administrativas cabíveis para apuração e ressarcimento dos danos causados ao imóvel por responsabilidade do Locatário, observadas as disposições contratuais e a legislação aplicável.

7.2.16. Cumprir as obrigações de pagamento de aluguel, despesas ordinárias de condomínio, de telefone, consumo de energia elétrica e água, IPTU/TLP, sendo este último realizado mediante a apresentação de comprovante de quitação realizado pelo (a) Contratado (a) / Locador (a);

7.2.17. Encaminhar todas as comunicações formais presencialmente ou por meio do endereço eletrônico (e-mail) informado pelo(a) Contratado(a)/Locador(a);

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 227fbcae-4b52-436d-b0bf-50212e9f348a
Documento Digital Nº 165106/2026

7.2.18. Obedecer às disposições impostas através do Decreto Municipal nº 2.493/2023, que regulamenta a ordem cronológica de pagamento das obrigações relativas ao fornecimento de bens, locações, realizações de obras e prestações de serviços da Administração Pública Municipal.

7.3. DAS ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

7.3.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.3.2. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato ou pelos respectivos substitutos, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.3.3. Compete ao fiscal do contrato acompanhar a disponibilidade do imóvel e verificar, durante a vigência contratual, a manutenção das condições de uso, conservação e segurança estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

7.3.4. O fiscal do contrato deverá registrar as ocorrências relacionadas à execução contratual e comunicar ao gestor do contrato ou à autoridade competente as situações que demandem providências ou decisão administrativa.

7.3.5. Verificada qualquer irregularidade de responsabilidade do(a) Contratado(a)/Locador(a), o fiscal deverá comunicar formalmente o fato, indicando as providências necessárias à regularização, observado o prazo estabelecido no contrato ou, na sua ausência, prazo razoável fixado pela Administração.

7.3.6. O(a) Contratado(a)/Locador(a) deverá promover, às suas expensas, os reparos e correções que sejam de sua responsabilidade, nos termos da legislação aplicável e do instrumento contratual, sempre que constatados danos, vícios ou defeitos que comprometam as condições de uso, conservação ou segurança do imóvel.

7.3.7. O acompanhamento e a fiscalização realizados pela Administração não excluem nem reduzem a responsabilidade do(a) Contratado(a)/Locador(a) pelas obrigações assumidas no contrato.

7.3.8. O acompanhamento, a gestão e a fiscalização da contratação serão exercidos pelos agentes públicos formalmente designados pela Administração, aos quais competirá acompanhar o cumprimento das obrigações contratuais, registrar as ocorrências e adotar ou solicitar as providências necessárias à adequada execução do contrato.

7.3.9. Para o acompanhamento, gestão e fiscalização da execução do contrato, serão designados, antes do início da execução do objeto, o gestor, o gestor substituto, o fiscal e o fiscal substituto, conforme os atos de designação da Administração.

7.3.10. A fiscalização deverá verificar, especialmente:

I – a disponibilidade do imóvel durante a vigência contratual;

II – a manutenção das condições de uso e conservação do imóvel;

III – as condições de segurança e salubridade das instalações;

IV – o cumprimento das obrigações atribuídas ao(à) Contratado(a)/Locador(a) pelo instrumento contratual e pela legislação aplicável; e

V – a regularidade dos documentos apresentados para fins de pagamento e demais providências administrativas decorrentes da contratação.

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 227fbcae-4b52-436d-b0bf-50212e9f348a
Documento Digital Nº 165106/2026

Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria de Turismo
Subsecretaria de Eventos

Anexo V

7.3.11. As comunicações entre a Administração e o(a) Contratado(a)/Locador(a), quando exigida formalidade, deverão ser realizadas por escrito, admitindo-se o uso de correio eletrônico ou outro meio formal definido pela Administração.

7.3.12. O(a) Contratado(a)/Locador(a) deverá atender às solicitações e determinações da fiscalização relacionadas ao cumprimento das obrigações contratuais, nos prazos estabelecidos pela Administração.

7.3.13. O fiscal deverá comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, qualquer situação que demande decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

7.3.14. A fiscalização será realizada com base nas condições e obrigações estabelecidas neste Termo de Referência, no contrato e na legislação aplicável à locação de imóveis.

7.3.15. O acompanhamento e a fiscalização do contrato não autorizam a Administração a interferir na administração ou na propriedade do imóvel, devendo limitar-se à verificação do cumprimento das obrigações assumidas pelo(a) Contratado(a)/Locador(a) e das condições pactuadas para a locação.

7.3.16. A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do(a) Contratado(a) pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo órgão.

7.3.17. Além das obrigações resultantes da aplicação da Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes, são obrigações do Contratante:

7.3.17.1. Atestar os recibos e/ou demais documentos apresentados pelo(a) Contratado(a)/Locador(a), referentes à locação do imóvel.

7.3.17.2. Efetuar os pagamentos devidos, nos prazos estabelecidos, ao(a) Contratado(a).

7.3.17.3. Prestar as informações e os devidos esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo(a) Contratado(a).

7.3.17.4. Aplicar, quando cabíveis, as sanções previstas no instrumento contratual e na legislação aplicável, em caso de descumprimento das obrigações assumidas pelo(a) Locador(a).

7.4. DOS CRITÉRIOS PARA PAGAMENTO DA LOCAÇÃO

7.4.1. A verificação mensal terá por finalidade confirmar a disponibilização do imóvel durante o período de referência e o cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual, para fins de pagamento do aluguel.

7.4.2. O valor mensal da locação é de R$ 11.680,00 (onze mil e seiscentos e oitenta reais), correspondente à disponibilização da área de aproximadamente 1.033,00 m² efetivamente destinada à utilização da Administração, não se confundindo com a área total construída do imóvel, de 1.331,82 m².

7.4.3. A fiscalização verificará a disponibilização e o uso adequado da área de aproximadamente 1.033,00 m² destinada à utilização da Administração, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

7.4.4. O(a) Locador(a) deverá apresentar recibo ou documento fiscal cabível, de forma discriminada, referente ao aluguel e, quando houver, aos demais encargos cuja responsabilidade tenha sido atribuída ao Locatário.

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 227fbcae-4b52-436d-b0bf-50212e9f348a
Documento Digital Nº 165106/2026

Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria de Turismo
Subsecretaria de Eventos

Anexo V

7.4.5. A fiscalização verificará a manutenção da disponibilidade e das condições de uso do imóvel, sem que isso implique alteração do valor mensal do aluguel, ressalvadas as hipóteses legal e contratualmente previstas.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'h', da Lei n. 14.133/2021)

8.1. A presente contratação direta será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, e § 5º, incisos I, II e III, da Lei Federal nº 14.133/2021, observadas as disposições do Decreto Municipal nº 3.145/2024 aplicáveis à locação de imóveis.

8.2. Foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à necessidade administrativa, conforme manifestação do Setor de Patrimônio da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo/RJ, à p. 5.

8.3. A escolha do imóvel fundamenta-se na conjugação de suas características de instalações e localização com os requisitos específicos da necessidade administrativa, bem como na vantagem de sua manutenção, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, atendendo às condições previstas no art. 74, § 5º, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021 e no art. 16, inciso I, do Decreto Municipal nº 3.145/2024.

8.4. Para fins de contratação, a pessoa jurídica que figure como locadora deverá comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

8.4.1. Habilitação jurídica:

a) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado no órgão competente, acompanhado, quando for o caso, das respectivas alterações;

b) documentos de identificação e comprovação dos poderes de representação do(s) representante(s) legal(is) da pessoa jurídica;

c) comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;

d) escritura pública, certidão atualizada da matrícula do imóvel ou outro documento hábil que comprove a propriedade ou a legitimidade para locação do imóvel objeto da contratação;

e) espelho ou comprovante de inscrição do imóvel no cadastro imobiliário municipal, inclusive para fins de identificação do imóvel e do respectivo proprietário;

f) demais documentos necessários à comprovação da legitimidade da pessoa jurídica para celebrar o contrato de locação.

8.4.2. Habilitação fiscal, social e trabalhista:

8.4.2.1. A pessoa jurídica deverá apresentar a documentação de regularidade fiscal, social e trabalhista exigível, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da regulamentação aplicável, observadas as particularidades da contratação.

8.4.3. Qualificação econômico-financeira:

8.4.3.1. Não se aplica, considerando a natureza e o objeto da contratação.

8.4.4. Qualificação técnica:

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 227fbcae-4b52-436d-b0bf-50212e9f348a
Documento Digital Nº 165106/2026

8.4.4.1. Não se aplica, considerando tratar-se de contratação de locação de imóvel determinado, não envolvendo a prestação de serviços que demande comprovação de capacidade técnica.

8.5. O valor da contratação é de R$ 280.320,00 (duzentos e oitenta mil, trezentos e vinte reais), correspondente ao valor mensal de R$ 11.680,00 (onze mil, seiscentos e oitenta reais) pelo período de 24 (vinte e quatro) meses de locação.

8.5.1. O valor da contratação refere-se exclusivamente aos aluguéis, não abrangendo despesas e encargos que, nos termos da legislação aplicável e do instrumento contratual, sejam atribuídos ao Locatário.

8.5.2. Os demais encargos eventualmente incidentes sobre a locação serão suportados pelas partes conforme a responsabilidade estabelecida na legislação aplicável e no instrumento contratual.

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município.

9.2 A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Gestão/Unidade:	Fonte de Recurso:	Programa de Trabalho:	Elemento de Despesa:
Secretaria de Turismo	1501 e 1500	10.001.04.122.0001.2.002	3.3.90.39.10

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

10. DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

10.1 A liquidação será realizada pela Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Gestão, a partir do cumprimento das obrigações dispostas neste Termo de Referência, em observância ao Decreto Municipal nº 2.493, de 07 de novembro de 2023 e suas modificações definidas no decreto 3.116, de 18 de setembro de 2024.

10.2 O pagamento será efetuado conforme estabelece o Decreto Municipal nº 2.493, de 07 de novembro de 2023, desde que as Certidões listadas abaixo estejam dentro da validade.

Negativa de Débitos Trabalhistas; Fazenda Federal- abrangem as Contribuições Sociais; FGTS; PGE- Referente Dívida Ativa Estadual; Municipal- referente ao ISS e Dívida Ativa; Estadual -CND- referente ao ICMS.

10.3 O recibo de aluguel deverá conter a identificação do Banco, número da Agência e da Conta Corrente, para que possibilite o Contratante efetuar o pagamento do valor devido.

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

10.5 O pagamento será efetuado conforme estabelecido no Decreto Municipal nº 2.493, de 07 de novembro de 2023.

10.6 Consoante o art. 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá, sem a prévia manifestação do interessado, motivadamente, adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, em caso risco iminente, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 227fbcae-4b52-436d-b0bf-50212e9f348a
Documento Digital Nº 165106/2026

Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria de Turismo
Subsecretaria de Eventos

Anexo V

10.7 Efetuar os pagamentos devidos nas condições e preços pactuados, bem como dentro dos prazos contratados, obedecendo às disposições impostas através do Decreto Municipal nº 2.493/2023, que regulamenta a ordem cronológica de pagamento das obrigações relativas ao fornecimento de bens, locações, realizações de obras e prestações de serviços da Administração Pública Municipal.

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. O descumprimento das obrigações assumidas pelo(a) Locador(a) poderá ensejar a aplicação das medidas e sanções cabíveis, observadas a natureza da contratação, as disposições do instrumento contratual, a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei Federal nº 8.245/1991 e demais normas aplicáveis, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11.1.1. Constituem infrações administrativas, entre outras previstas na legislação aplicável:

11.1.1.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;

11.1.1.2. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

11.1.1.3. dar causa à inexecução total do contrato;

11.1.1.4. ensejar o retardamento do cumprimento das obrigações contratuais sem motivo justificado;

11.1.1.5. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a contratação ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

11.1.1.6. fraudar a execução do contrato ou praticar ato fraudulento relacionado à contratação;

11.1.1.7. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

11.1.1.8. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação; e

11.1.1.9. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2. Pela inexecução total ou parcial do contrato, a Administração poderá, garantidos o contraditório e a ampla defesa, aplicar as sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, observadas a natureza e a gravidade da infração, as peculiaridades do caso concreto e os demais critérios legalmente estabelecidos.

11.2.1. advertência;

11.2.2. multa;

11.2.3. impedimento de licitar e contratar; e

11.2.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.3. A multa, quando aplicada, observará os limites e critérios estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021 e no instrumento contratual, não podendo ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato celebrado por contratação direta.

11.4. Na aplicação das sanções serão considerados a natureza e a gravidade da infração, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, os danos dela decorrentes para a Administração Pública e os demais critérios previstos na legislação aplicável.

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 227fbcae-4b52-436d-b0bf-50212e9f348a
Documento Digital Nº 165106/2026

Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria de Turismo
Subsecretaria de Eventos

Anexo V

11.5. A aplicação das sanções será precedida de processo administrativo que assegure ao(à) Contratado(a)/Locador(a) o contraditório e a ampla defesa, observados os procedimentos estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021 e na regulamentação municipal aplicável.

11.6. As sanções poderão ser aplicadas cumulativamente, na forma da legislação aplicável.

11.7 A aplicação de sanções administrativas não afasta as medidas previstas na legislação aplicável à locação de imóveis, inclusive aquelas relacionadas à extinção do vínculo contratual e à reparação de eventuais danos causados à Administração.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 A proposta apresentada pelo(a) Contratado(a)/Locador(a) deverá conter o valor mensal da locação, bem como as demais condições necessárias à formalização da contratação, em conformidade com as disposições deste Termo de Referência e com os documentos que instruem o processo administrativo.

12.2 Termo de Referência elaborado por este subscritor auxiliado pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Turismo.

Nova Friburgo/RJ, 01 de setembro de 2026.

GESTOR:	**APOIO TÉCNICO:**
Assinado por JULIANO COMBAT TEIXEIRA DA MOTA 100.***.***-** PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO 01/09/2026 11:32:34 _____ **Juliano Combat Teixeira da Mota** Matr.: 115.246	Assinado por YAN MATHEUS LOPES DA SILVA 141.***.***-** PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO 02/09/2026 10:32:55 _____ **Yan Matheus Lopes da Silva** Matr.: 303.465

Ratifico o presente termo de referência, nos termos da Lei Federal n° 14.133/21, bem como autorizo **O PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO.**

Ciente, de acordo:

Assinado por KAMILA MOUZA SANTIAGO DA CUNHA 128.***.***-** PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO 01/09/2026 13:03:31

_____

Kamila Mouza Santiago da Cunha
Secretária Municipal de Turismo
Matr.: 063.093

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: 227fbcae-4b52-436d-b0bf-50212e9f348a
Documento Digital Nº 165106/2026