TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO:

1.1 Contratação por meio de Inexigibilidade de Licitação a locação de imóvel urbano sob o endereço Av. Rio Branco, n.° 310 – Centro, registrado na matricula de imóvel 3.457, na cidade de Porto Murtinho-MS, destinado a instalação e funcionamento das demandas da Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania do município de Porto Murtinho, com fundamento no Art. 74, inciso V, da Lei n.° 14.133/2021, por um período de 12 (doze) meses

2. DESCRIÇÃO DO ITEM:

Item	Descrição	Und. De Medida	Quantidade
01	Contratação por meio de Inexigibilidade de Licitação a locação de imóvel urbano sob o endereço Av. Rio Branco, n.° 310 – Centro, registrado na matricula de imóvel 3.457, na cidade de Porto Murtinho-MS, destinado a instalação e funcionamento das demandas da Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania do município de Porto Murtinho, com fundamento no Art. 74, inciso V, da Lei n.° 14.133/2021, por um período de 12 (doze) meses	Mês	12

3. PRAZO:

3.1 O prazo de vigência inicial desta contratação é de **12 (doze) meses**, contados da data de sua assinatura, em conformidade com o artigo 108 da Lei n° 14.133, de 2021.
3.2. A vigência poderá ser prorrogada sucessivamente por meio de termo aditivo, mediante comprovação da vantajosidade econômica e técnica para a Administração Pública

4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

4.1 A Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania, ora requisitante, necessita de um imóvel urbano na região central/ nas proximidades das demais Secretarias e Prefeitura.

4.2 O referido imóvel precisa ter, no mínimo, 638,20m² de [de área construída/total] e deve contar com 09 [peças/salas/salões/cozinha/banheiros], cujas dimensões e demais características mínimas serão especificadas no subtópico abaixo.

4.3 O Município de Porto Murtinho/MS, contudo, não possui nenhum imóvel público vago e/ou disponível com essas caraterísticas e, descarte, capaz de atender à contento o interesse público

44 Ante à inexistência de imóvel público vago e/ou disponível capaz de atender a demanda municipal, a Secretaria Municipal requisitante, após perscrutar a região, localizou o imóvel de matrícula n° 3.457 o qual, em razão de suas próprias peculiaridades.

4.5 A presente contratação encontra respaldo nos art. 72 e art. 74, inciso V, ambos da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

5.1 Conforme elucidado no subtópico anterior, a Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania necessita de um imóvel com, no mínimo, 638,20m² da área construída e localizado na região central/ nas proximidades das demais Secretaria e Prefeitura.

Desta feita, levando-se em conta que o Município de Porto Murtinho/MS não possui nenhum imóvel público vago e/ou disponível com tais características, a locação do imóvel de matrícula nº 3.457 instalação dos Projetos Sociais Orquestra de Violões e Harpa Paraguaia.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

6.1 Condições mínimas necessárias para locação do imóvel:

a) O imóvel deverá ter, no mínimo, uma área de 638,20m², subdividida em 09 [peças/salas/salões/cozinha/banheiros], os quais, com vistas ao atendimento das atividades que nele serão desenvolvidas, deverão possuir, pelo menos, as seguintes características:

02 Suítes
01 quarto
01 Sala
01 Copa(Sala Jantar)
01 Cozinha
Para lado de Fora
01 Banheiro
02 Quartos Menores

b) A área a ser ocupada deverá ser localizada na região central para que, assim, reste assegurado o fácil acesso a população;
c) O imóvel deverá estar situado em local de fácil acesso e com infraestrutura em boas condições para uso;
d) As instalações elétricas devem se apresentar em perfeito estado de funcionamento;
e) O imóvel deverá possuir fornecimento de água e serviço de esgoto ou tratamento de resíduos;
f) O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
g) A estrutura do prédio deverá estar em bom estado de uso e sem vícios estruturais (rachaduras, fissuras, trincas, infiltrações e outras);
h) A documentação do imóvel deverá estar toda regularizada com a quitação do IPTU e das contas de energia e água/esgoto.

6.2 O imóvel será destinado, para a instalação dos Projetos Sociais Orquestra de Violões e Harpa Paraguaia.

6.3 **Obrigações da CONTRATANTE (locatária):**

a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;
b) Servir-se do imóvel para o uso da população sem cobranças de ingressos;
c) Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

d) Restituir o imóvel, finda locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

f) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, com o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
g) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
h) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
i) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
j) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

6.4. Obrigações da contratada (locador)

a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
c) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, especialmente aqueles de natureza estrutural.
d) Fornecer a LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
e) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;
f) Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
g) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
h) Pagar todos os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

7. MODELO DE EXECUÇÃO:

7.1. O contrato de locação, como informado no subtópico 2 do presente termo de referência, será firmado pelo prazo de 12 (doze) meses, de modo que, contados da publicação no sítio eletrônico oficial e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) (art. 72, parágrafo único, e art. 92, *caput* e inciso II, da Lei nº 14.133/2021), o objeto será executado pela Secretária Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania.

7.2 A Secretaria de Assistência Social, Trabalho e Cidadania será a responsável por normatizar a utilização do imóvel, bem como de todas as estruturas nele existente.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

8.1. 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.

8.2 As comunicações entre o órgão ou entidade 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.

8.3 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada, nos termos no art. 117, da Lei Federal nº 14.133/2021, pelo fiscal e suplente abaixo discriminados, os foram designados por meio de Portaria:

Titular: Jociléia Corrêa Côra - inscrita no CPF: 017.034.291-33
Suplente: Dhébora Patrícia Garcia Molinas – CPF: 065.930.921-18

8.4 O (s) fiscal (is) do contrato acompanhará(ão) a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

9. CRITÉRIO DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

9.1. O pagamento será realizado de forma mensal e até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencimento, em favor do LOCADOR mediante apresentação da Nota Fiscal ou Fatura devidamente atestada pelo setor competente, em conformidade com a legislação vigente. Sendo que a entrada no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), será pago no ato da assinatura do contrato.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL/FORNECEDOR:

10.1. Conforme o disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o imóvel foi selecionado com o fito de atender as necessidades da Administração, notadamente a instalação dos Projetos Sociais Orquestra de Violões e Harpa Paraguaia.

10.2 Foram atendidos, ademais, os requisitos dispostos no §5º, incisos I, II e II, do artigo 74, da Lei 14.133/2021, vez que, além das avaliações prévias do imóvel, constatou-se que o município de Porto Murtinho/MS não possui, seja em âmbito público ou privado, nenhum outro imóvel com estrutura capaz de viabilizar a implantação da Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

11.1. Realizou-se laudo de avaliação de compra e locação pela Comissão permanente de avaliação do município, a qual se torna parte integrante do presente Termo de Referência.
11.2. Conforme a análise realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis do município, ficou estimada Valor Total de R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), a serem pagos em parcelas mensais no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) cada, mês vencido).

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

12.1. A presente despesa orçamentária para sua efetivação ocorrerá na seguinte Dotação Orçamentária:

Órgão – 10 Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania
Unidade – Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania
Proj/Ativ. 2.110 – Manutenção das Atividades da Secretaria de Assistência Social
80 – 3.3.90.36.00.00.00.00.0.1.0500 (0500) – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física

12.1 E dotações que vierem a substituir no exercício seguinte.

13. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES:

13.1 O Estudo técnico preliminar, conforme disposto no art. 5°, caput, do Decreto Municipal n° 15.088 de 17 de Janeiro de 2024, é dispensado nas contratações fundamentadas no art. 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021.

13.2 O presente termo de referência, em atenção ao disposto no inciso II, §5°, do art. 74, da lei 14.133/2021, é instruído com a declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

14. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

14.1. Após análise, aprovamos este TERMO DE REFERÊNCIA, haja vista nele constarem os elementos capazes de propiciar a avaliação do custo/benefício necessários ao atendimento das necessidades da Prefeitura Municipal de Porto Murtinho.

Porto Murtinho-MS, 17 de Agosto de 2026.

EDSON WALDIR SANABRIA
Auxiliar Social

JOSIANE ABADIE ARGUELHO
Secretária Municipal Adjunta de Assistência Social, Trabalho e Cidadania