# TERMO DE REFERÊNCIA

## I – OBJETO

Locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Itaporã/MS.

## II – DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município, órgão permanente e autônomo responsável por zelar pelo cumprimento dos direitos da criança e do adolescente, nos termos do Estatuto da Criança e do Adolescente.

A adequada estruturação do Conselho Tutelar é indispensável para assegurar à população atendimento digno, sigiloso e eficiente, considerando a natureza sensível das demandas tratadas, que envolvem situações de risco, vulnerabilidade e violação de direitos, exigindo ambiente apropriado que garanta privacidade, acolhimento e condições adequadas de trabalho.

Verifica-se, entretanto, que o Município não dispõe, no momento, de imóvel próprio apto a atender, de forma plena e imediata, às necessidades estruturais e operacionais do órgão, especialmente no que se refere à realização de atendimentos reservados, à acessibilidade, à localização adequada e às condições mínimas de funcionamento.

Diante desse cenário, torna-se necessária a locação de imóvel que atenda às exigências técnicas e funcionais do serviço, de modo a viabilizar o pleno desempenho das atividades do Conselho Tutelar e assegurar a adequada prestação do serviço público à população.

Ressalta-se que a definição da solução será fundamentada na análise das alternativas disponíveis no mercado, observando critérios técnicos previamente estabelecidos, tais como localização, estrutura física, acessibilidade e adequação às necessidades da Administração, em conformidade com o disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

A ausência de ambiente adequado impacta diretamente a prestação do serviço público, podendo comprometer o sigilo das informações, dificultar o acesso da população e reduzir a eficiência das atividades desenvolvidas pelo órgão.

Dessa forma, evidencia-se a necessidade da contratação, como medida indispensável para garantir a continuidade, a qualidade e a efetividade dos serviços prestados pelo Conselho



Processo 46/2026. Assinado por 2 pessoas: GIVANILDO SPESSOTO RONDINA e JOAO ROSOLEN
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/65BA6CEC5C474D20990062162598 1C29

Tutelar, em observância aos princípios da eficiência, do interesse público e da continuidade do serviço público.

A locação do imóvel registrado sob Transcrição nº 10.399 – Livro 3-O – Fl. 280 – Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS, mostra-se medida idônea e suficiente para assegurar espaço físico compatível com as atividades do Conselho Tutelar, garantindo condições adequadas para atendimento ao público, desenvolvimento das atividades administrativas e pleno funcionamento do órgão, em conformidade com as diretrizes de proteção e garantia dos direitos da criança e do adolescente, nos termos da legislação aplicável.

Assim, a solução de locação apresenta-se como a via mais eficiente e economicamente viável para atender ao interesse público envolvido, conforme detalhamento a seguir:

| IMÓVEL AVALIADO REGISTRADO TRANSCRIÇÃO Nº 10.399 – LIVRO 3-O – FL. 280 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE DOURADOS/MS. LOCALIZADO A RUA PEDRO CELESTINO CORRÊA DA COSTA N° 230, LADO A, CENTRO, ITAPORÃ/MS. | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **PROPRIETÁRIOS:**<br>**Lídia Mieko Ichijo (CPF: 164.693.051-72)**<br>**Antônio Mitsuru Ichijo (CPF: 203.105.521-68)** | | | | | |
| ITEM | UNID. | QUANT. | DESCRIÇÃO DO PRODUTO/SERVIÇO - CÓDIGO: 140.001.047 | VALOR UNIT. | VALOR TOTAL |
| 1 | MÊS | 24 | LOCACAO DE IMOVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR DO MUNICÍPIO, DEVENDO O IMÓVEL ATENDER, NO MÍNIMO, AOS SEGUINTES REQUISITOS: INFRAESTRUTURA ELÉTRICA E HIDRÁULICA EM BOAS CONDIÇÕES DE USO; RECEPÇÃO PARA ATENDIMENTO AO PÚBLICO; NO MÍNIMO 03 (TRÊS) SALAS PARA ATENDIMENTOS RESERVADOS E ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS; 01 (UM) BANHEIRO EM CONDIÇÕES ADEQUADAS; 01 (UMA) COZINHA OU COPA; BOAS CONDIÇÕES ESTRUTURAIS DE USO; LOCALIZAÇÃO DE FÁCIL ACESSO À POPULAÇÃO, GARANTINDO CONDIÇÕES DE ATENDIMENTO COM PRIVACIDADE E SIGILO, CONFORME AS ATRIBUIÇÕES PREVISTAS NO ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE. | Mês | 24 |
| | | | | VALOR TOTAL ESTIMADO | 55.283,04 |

Para fins de estimativa global, considerando o período de 24 (vinte e quatro) meses, o valor total estimado da contratação é de R$ 55.283,04 (cinquenta e cinco mil, duzentos e oitenta e três reais e quatro centavos).

Processo 46/2026. Assinado por 2 pessoas: GIVANILDO SPESSOTO RONDINA e JOAO ROSOLEN
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/65BA6CEC5C474D20990062162598 1C29

O detalhamento das cotações e o quadro comparativo completo encontram-se anexados ao processo administrativo, garantindo transparência, rastreabilidade e segurança jurídica à formação do preço estimado.

Ressalta-se que a definição do imóvel objeto da contratação encontra-se devidamente realizada no presente Termo de Referência, estando sua escolha fundamentada em critérios técnicos, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, especialmente quanto à adequação às necessidades da Administração e à compatibilidade com os valores de mercado.

## III – DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município, visando atender às necessidades administrativas identificadas neste Estudo Técnico Preliminar.

A opção pela locação mostra-se a mais adequada, considerando a inexistência de imóvel próprio disponível e apto, bem como a inviabilidade técnica e econômica de alternativas como construção ou aquisição de imóvel no curto prazo, conforme demonstrado no levantamento de mercado.

O imóvel a ser selecionado deverá atender aos requisitos mínimos estabelecidos neste estudo, especialmente quanto à estrutura física, localização, acessibilidade e condições de uso, de modo a garantir o adequado funcionamento das atividades do Conselho Tutelar e a prestação eficiente dos serviços à população.

A solução adotada permite a utilização imediata do imóvel, evitando custos adicionais e atrasos decorrentes de adaptações estruturais relevantes, além de assegurar maior celeridade na implementação da estrutura necessária ao atendimento do interesse público.

## DA CONTINUIDADE DA SOLUÇÃO ADMINISTRATIVA, DA REGULARIZAÇÃO DA TITULARIDADE DO IMÓVEL E DOS ASPECTOS JURÍDICOS DA COMPOSSE.

Para fins de adequada instrução do presente processo administrativo e em observância aos princípios da legalidade, transparência, segurança jurídica e planejamento, o imóvel objeto da presente contratação encontra-se devidamente identificado, conforme as informações a seguir:

O imóvel corresponde à unidade denominada "Lado A", com área construída de 142,09 m², situado na Rua Pedro Celestino Corrêa da costa n° 230, lado A, centro, Itaporã/MS,

Processo 46/2026. Assinado por 2 pessoas: GIVANILDO SPESSOTO RONDINA e JOAO ROSOLEN
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/65BA6CEC5C474D20990062162598 1C29

registrado sob a transcrição nº 10.399 – livro 3-O – fl. 280, no cartório de registro de imóveis de Dourados/MS.

Ressalta-se que a identificação precisa do imóvel constitui requisito essencial para a regularidade da contratação, especialmente em se tratando de locação fundamentada na inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, sendo indispensável a perfeita individualização do bem para fins de demonstração da sua adequação às necessidades da Administração.

No curso da instrução processual, verificou-se que o imóvel possui mais de um proprietário, caracterizando situação de copropriedade. Dessa forma, a formalização da contratação deverá observar a necessidade de inclusão de todos os legítimos titulares no instrumento contratual, ou de representante legal devidamente constituído, garantindo a validade jurídica do ajuste e a segurança da relação contratual.

Para tanto, deverá ser juntada aos autos, previamente à celebração do contrato, certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a titularidade atual, a inexistência de ônus impeditivos e a regularidade jurídica do bem, em conformidade com as exigências legais aplicáveis.

Destaca-se que a eventual utilização pretérita do imóvel pela Administração Pública não vincula a presente contratação, a qual se configura como nova relação jurídica, submetida integralmente às disposições da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à demonstração da vantajosidade, da compatibilidade com os preços de mercado e da caracterização da inviabilidade de competição, quando aplicável.

Ademais, a escolha do imóvel deverá ser devidamente motivada no processo administrativo, mediante demonstração de que o bem selecionado possui características específicas que o tornam apto a atender, de forma plena e imediata, às necessidades da Administração, especialmente quanto à localização, estrutura física, acessibilidade e garantia de atendimento com privacidade e sigilo, em razão da natureza das atividades desenvolvidas pelo Conselho Tutelar.

Nesse sentido, a contratação deverá estar amparada na comprovação de que o imóvel selecionado configura solução adequada e suficiente ao atendimento da necessidade administrativa, evidenciando-se, quando for o caso, a inviabilidade de competição, conforme disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, ressalta-se que a presente contratação observará todos os requisitos legais e formais exigidos pela legislação vigente, assegurando a regularidade do procedimento, a

Processo 46/2026. Assinado por 2 pessoas: GIVANILDO SPESSOTO RONDINA e JOAO ROSOLEN
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/65BA6CEC5C474D20990062162598 1C29

transparência dos atos administrativos e a proteção do interesse público, em consonância com os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

## IV – DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atendimento da necessidade administrativa identificada, o imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos, considerados essenciais para o adequado funcionamento das atividades do Conselho Tutelar:

• possuir recepção destinada ao atendimento inicial e triagem do público;
• dispor de, no mínimo, 03 (três) salas destinadas a atendimentos reservados, assegurando privacidade e sigilo nas tratativas;
• possuir sala destinada ao desenvolvimento das atividades administrativas;
• contar com, no mínimo, 01 (um) banheiro em condições adequadas de uso e conservação;
• dispor de cozinha ou copa para apoio às atividades internas;
• apresentar condições que assegurem atendimento sigiloso, humanizado e compatível com a natureza das demandas envolvendo crianças e adolescentes;
• estar localizado em área de fácil acesso à população, preferencialmente em região com boa mobilidade urbana;
• possuir infraestrutura elétrica e hidráulica em adequadas condições de funcionamento;
• apresentar condições estruturais adequadas, livres de infiltrações, rachaduras ou quaisquer vícios aparentes que comprometam sua utilização;
• permitir utilização imediata, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes por parte da Administração.

Os requisitos acima estabelecidos visam garantir a adequada prestação dos serviços públicos, assegurando condições de acessibilidade, conforto, organização e privacidade no atendimento, bem como ambiente de trabalho apropriado aos servidores, em consonância com as atribuições institucionais do Conselho Tutelar e com a necessidade de proteção integral dos direitos da criança e do adolescente.

## CONDIÇÕES DE ENTREGA.

Considerando que o Conselho Tutelar já se encontra instalado no imóvel objeto da presente contratação, a formalização contratual tem por finalidade regularizar a utilização do espaço físico atualmente ocupado, assegurando a continuidade do serviço público.

O imóvel deverá manter-se em condições adequadas de uso, apresentando funcionamento regular das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, bem como condições estruturais, de ventilação, iluminação e segurança compatíveis com o desempenho das atividades do órgão.

Processo 46/2026. Assinado por 2 pessoas: GIVANILDO SPESSOTO RONDINA e JOAO ROSOLEN
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/65BA6CEC5C474D20990062162598 1C29

Será realizada vistoria técnica pela Administração, a fim de verificar e registrar as condições atuais do imóvel, mediante elaboração de termo de vistoria, que servirá como referência para o acompanhamento da execução contratual.

Eventuais adequações necessárias ao atendimento dos requisitos mínimos deverão ser providenciadas pelo locador, sem ônus para a Administração, garantindo a manutenção das condições adequadas de funcionamento do imóvel.

Durante a vigência contratual, o locador deverá assegurar a conservação do imóvel, responsabilizando-se por reparos estruturais que se fizerem necessários, nos termos da legislação aplicável.

**PRAZO DE ENTREGA.**

O imóvel deverá estar disponível para uso imediato, considerando que já se encontra em utilização pela Administração, sem prejuízo de eventuais ajustes formais a serem estabelecidos no instrumento contratual.

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.**

O imóvel objeto da contratação encontra-se devidamente definido neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar, correspondendo à unidade denominada "Lado A", situada na Rua Pedro Celestino Corrêa da Costa, nº 230, Centro, no Município de Itaporã-MS.

A escolha do imóvel foi realizada com base em critérios técnicos previamente estabelecidos, especialmente quanto à localização, estrutura física, acessibilidade e adequação às necessidades da Administração, restando demonstrado que o referido imóvel atende de forma plena e imediata à demanda administrativa.

Conforme levantamento de mercado realizado, não foram identificados outros imóveis disponíveis que atendam simultaneamente a todos os requisitos exigidos, o que evidencia a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

## VIGÊNCIA CONTRATUAL.

A contratação terá prazo de **vigência de 24 (vinte e quatro) meses**, considerando o caráter contínuo da utilização do imóvel para o funcionamento das atividades do Conselho Tutelar. A definição do prazo encontra respaldo no art. 106 da Lei nº 14.133/2021, no que couber, bem como no art. 3º da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), que admite a livre pactuação do prazo nas locações urbanas. O prazo adotado mostra-se vantajoso para a Administração,

Processo 46/2026. Assinado por 2 pessoas: GIVANILDO SPESSOTO RONDINA e JOAO ROSOLEN
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/65BA6CEC5C474D20990062162598 1C29

pois assegura a continuidade das atividades no mesmo local, evita custos adicionais com mudanças e adaptações estruturais, e reduz a necessidade de realização frequente de novos processos de contratação, em observância aos princípios da economicidade, continuidade do serviço público e interesse público. Dessa forma, resta evidenciada a vantajosidade do prazo contratual fixado, podendo ser prorrogado, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração, nos termos da legislação aplicável.

## CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel registrado sob Transcrição nº 10.399 – Livro 3-O – Fl. 280 – Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS foi devidamente avaliado, sendo possível concluir, conforme laudo técnico anexo a este Estudo Técnico Preliminar, que o mesmo atende aos requisitos mínimos necessários para o funcionamento do Conselho Tutelar, conforme descrito a seguir:

• infraestrutura elétrica e hidráulica em boas condições de uso e conservação;
• 01 (uma) recepção destinada ao atendimento e triagem dos usuários;
• no mínimo 03 (três) salas para atendimento individualizado e atividades administrativas, assegurando privacidade;
• 01 (um) banheiro em condições adequadas de uso;
• 01 (uma) cozinha ou copa;
• imóvel em condições estruturais adequadas, sem vícios aparentes;
• localização em área de fácil acesso à população.

Ademais, conforme levantamento de mercado realizado, não foram identificados outros imóveis disponíveis que atendam simultaneamente aos requisitos técnicos e locacionais exigidos pela Administração, especialmente no que se refere à adequação do espaço físico e à localização estratégica para atendimento da demanda do Conselho Tutelar, o que evidencia a limitação de alternativas disponíveis.

## V – DO MODO DE GESTÃO E FISCALICAÇÃO CONTRATUAL

A gestão do contrato compreenderá:

a) Acompanhar o cumprimento das obrigações contratuais por parte do locador;
b) Verificar a regularidade documental do imóvel;
c) Assegurar a manutenção da posse direta do imóvel pela Administração;
d) Verificar eventuais necessidades de adaptações físicas, manutenções ou melhorias e seu custeio;
e) Controlar os pagamentos mensais de aluguel, com base em laudos ou relatórios de uso;
f) Acompanhar reajustes previstos em contrato, conforme índices estipulados;
g) Controlar prazos para renovação ou rescisão contratual com antecedência mínima legal;

Processo 46/2026. Assinado por 2 pessoas: GIVANILDO SPESSOTO RONDINA e JOAO ROSOLEN
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/65BA6CEC5C474D20990062162598 1C29

Cumprindo o disposto no artigo 117, da Lei nº 14.133/21, a execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo fiscal de contratos designado pela Administração.

a) O fiscal de contratos anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do objeto, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

b) As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal de contratos deverão ser encaminhadas aos seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas necessárias.

## VI - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Os pagamentos devidos ao LOCADOR(A) referente a locação serão efetuados através de créditos em conta bancária, no prazo de até 10 (dez) dias, após a apresentação da respectiva documentação fiscal, devidamente atestada pelo setor competente, conforme dispõe o Art. 92, inciso V, combinado com o Art. 140, inciso I, alínea "b", da Lei Federal n.º 14.133/21 e alterações.

O pagamento relativo à locação, será efetuado mensalmente, pela vigência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da assinatura do contrato, em até 10 (dez) dias úteis após o vencimento da mensalidade, devidamente atestada pela autoridade competente.

As faturas correspondentes a locação, deverão constar o número do Processo de Inexigibilidade, e do contrato firmado.

Serão retidos os tributos e taxas legais do valor da Nota Fiscal, se for o caso.

Os pagamentos devidos ao locador(a) serão por meio de Ordem Bancária, devendo para isso ficar especificado:

- Nome do Banco.
- Agência com a qual opera.
- Localidade.
- Número da conta corrente em que deverá ser efetivado o Crédito.

As faturas deverão ser preenchidas com as descrições constantes na Autorização de Fornecimento ou Nota de Empenho, bem como quantidade, valor unitário, valor total de cada item e valor total da mensalidade, ou seja, em conformidade com a anuência apresentada no processo licitatório.

**O pagamento somente será efetuado após a comprovação pela LOCATÁRIA de que se encontra em dia com todas as condições de habilitação exigidas na licitação, ou seja, mediante apresentação das certidões negativas de débitos com a Receita Federal, Estadual, Municipal, FGTS e Trabalhistas, em plena validade, nos termos do Art. 92, XVI Lei 14.133/21.**

Processo 46/2026. Assinado por 2 pessoas: GIVANILDO SPESSOTO RONDINA e JOAO ROSOLEN
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/65BA6CEC5C474D20990062162598 1C29

Caso se constate erro ou irregularidade na fatura, o Município de Itaporã, a seu critério, poderá devolvê-la, para as devidas correções, ou aceitá-la, com a glosa da parte que considerar indevida.

Na hipótese de devolução, a fatura será considerada como não apresentada, para fins de atendimento.

Os eventuais encargos financeiros, processuais e outros, decorrentes da inobservância, dos locadores, de prazo de pagamento, serão de sua exclusiva responsabilidade.

Não será efetuado qualquer pagamento aos locadores enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidades.

O Município não efetuará nenhum pagamento a licitante vencedora sem a devida apresentação da fatura, além das demais exigências legais.

O valor do aluguel será reajustado anualmente, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data do orçamento estimado da contratação, nos termos do art. 25, §7º, e art. 92, §3º, da Lei nº 14.133/2021, bem como conforme entendimento consolidado do Tribunal de Contas da União.

O índice adotado será o IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, mantendo-se a correlação com o setor imobiliário.

A aplicação do reajuste dependerá de requerimento formal do locador e da verificação da manutenção da vantajosidade da contratação.

O reajuste será aplicado a cada 12 (doze) meses de vigência do contrato, caso haja prorrogação contratual, contados a partir da assinatura do contrato ou do último reajuste aplicado.

Em caso de ocorrência de fatos supervenientes que resultem em desequilíbrio econômico-financeiro do contrato, as partes poderão negociar a revisão do valor do aluguel, observados os termos do art. 124, II, "d" e art. 135 da Lei 14.133/2021.

As partes poderão, de comum acordo, renegociar os valores de locação em situações excepcionais, mediante justificativa técnica e aprovação prévia dos órgãos competentes.

## VII - OBRIGAÇÕES DO (A) LOCADOR(A)

Cumprir todos os compromissos financeiros assumidos com o LOCATÁRIO;

Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente ao Município de ITAPORÃ-MS ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução deste Contrato, não excluindo ou reduzindo esta responsabilidade à fiscalização ou acompanhamento pelo representante do Município;

Não será efetuado qualquer pagamento ao LOCADOR enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.
O LOCADOR(A) deve entregar o imóvel com instalações que estejam operacionais, incluindo sistemas elétricos, hidráulicos e de saneamento.



Processo 46/2026. Assinado por 2 pessoas: GIVANILDO SPESSOTO RONDINA e JOAO ROSOLEN
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/65BA6CEC5C474D20990062162598 1C29

O LOCADOR(A) é responsável por realizar reparos estruturais no imóvel, como problemas na estrutura do prédio, infiltrações, cobertura e sistemas hidráulicos ou elétricos principais.

Eventuais reparos devem ser realizados em prazo razoável, sem prejudicar a continuidade dos atendimentos.

Responsabilizar-se por todos os encargos sociais, trabalhista, previdenciários, fiscais, comerciais e outros resultantes da execução do contrato. A inadimplência do locador, com referência a esses encargos, não transfere ao locatário a responsabilidade de seu pagamento, nem poderá onerar o objeto do contrato.

Deve disponibilizar toda a documentação legal do imóvel, incluindo matrícula atualizada e certidão negativa de débitos relacionados ao imóvel.

Manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas, bem como a compatibilidade com as obrigações assumidas.

O LOCADOR(A) deve assegurar que o imóvel possa ser utilizado pelo locatário sem qualquer interferência de terceiros, garantindo a posse direta do imóvel.

**O pagamento de impostos incidentes sobre a propriedade do imóvel, como IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), é de responsabilidade do(a) LOCADOR(A), salvo estipulação contratual em contrário.**

Manter sob sigilo todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

Instruir o fornecimento do imóvel com as notas fiscais correspondentes, juntando cópia da solicitação expedida pela gerência solicitante.

Cumprir todas as leis e posturas federais, estaduais e municipais pertinentes e responsabilizar-se por todos prejuízos decorrentes de infrações a que houver dado causa.

Cumprir obrigações e responsabilidades previstas pela Lei Federal nº 14.133/2021 e demais legislações pertinentes.

## VIII - OBRIGAÇÕES DO(A) LOCATÁRIO(A)

As despesas referentes ao consumo de água e luz, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO;

O LOCATÁRIO obriga-se a fazer, por sua própria custa inteira solidez e perfeição, todos os reparos e consertos, de qualquer natureza, de que necessite o imóvel locado, de modo a

Processo 46/2026. Assinado por 2 pessoas: GIVANILDO SPESSOTO RONDINA e JOAO ROSOLEN
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/65BA6CEC5C474D20990062162598 1C29

mantê-lo, permanentemente, em perfeitas condições de higiene, limpeza e segurança, satisfazendo, inclusive a qualquer exigência de autoridades públicas;

O LOCATÁRIO não poderá ceder a presente locação, sublocar e nem a transferir, sob qualquer pretexto, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do LOCADOR;

A manutenção de pintura e instalações em perfeito estado de funcionamento, como ora são entregues, serão feitos pelo LOCATÁRIO com material da mesma qualidade, ficando a critério do LOCADOR as cores.

O LOCATÁRIO confessa neste instrumento ter vistoriado o imóvel, conforme termo de vistoria em anexo ao contrato e que fará parte integrante deste e que o recebe em perfeito estado obrigando-se a manter e a restituir da maneira em que o recebe, ou seja, em perfeito estado de conservação, higiene, limpeza e funcionamento. Todos os estragos que vierem a existir no imóvel em apreço deverão ser reparados pelo LOCATÁRIO.

Providenciar os pagamentos ao LOCADOR(A) na apresentação das Notas Fiscais/Faturas devidamente atestadas nos prazos fixados.

O LOCATÁRIO deve realizar o pagamento pontual dos valores de locação estabelecidos no contrato, respeitando as condições ajustadas, como periodicidade e forma de pagamento.

Cumprir todos os compromissos financeiros assumidos com o LOCADOR(A).

Notificar, formal e tempestivamente, o LOCADOR(A) sobre as irregularidades observadas no cumprimento do Contrato;

Notificar o LOCADOR(A) por escrito e com antecedência, sobre multas, penalidades e quaisquer débitos de sua responsabilidade;

O LOCATÁRIO(A) deve assegurar o cumprimento das normas de acessibilidade e segurança exigidas para o funcionamento do estabelecimento;

O LOCATÁRIO(A) é responsável pela realização de reparos de natureza não estrutural, como consertos em equipamentos e instalações utilizados diretamente nas operações (ex.: troca de lâmpadas, manutenção de equipamentos de ar condicionado).

O LOCATÁRIO(A) deve manter o imóvel em bom estado de conservação durante o período de locação, evitando deteriorações que não sejam decorrentes do uso normal.

Processo 46/2026. Assinado por 2 pessoas: GIVANILDO SPESSOTO RONDINA e JOAO ROSOLEN
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/65BA6CEC5C474D20990062162598 1C29

Ao término do contrato, o LOCATÁRIO(A) deve devolver o imóvel no mesmo estado em que foi recebido, salvo deteriorações naturais decorrentes do uso regular e legítimo.

O LOCATÁRIO(A) deve informar ao locador, em tempo hábil, sobre a necessidade de reparos estruturais ou problemas que possam comprometer o uso do imóvel.

Caso sejam necessárias adaptações específicas para o pleno funcionamento, como instalação de equipamentos ou modificações na estrutura, estas serão custeadas pelo LOCATÁRIO(A), desde que previamente autorizadas pelo LOCADOR(A).

## IX - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da contratação, objeto desse termo de referência, correrão por conta da dotação abaixo discriminada e para o exercício futuro correrá por conta da dotação que a substituir:

| | |
|---|---|
| **Ficha: 12** | **Fonte: 1.500.0000.000** |
| Unidade: 020100 - GABINETE DO PREFEITO. | |
| Funcional: 14.243.1037.4004.0000 - MANTER AS ATIVIDADES DO CONSELHO MUNICIPAL DO ADOLESCENTE E CONSELHO TUTELAR | |
| Catec. Econ: 3.3.90.36.15 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. | |

## X – DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será admitida a subcontratação do objeto.

## XI – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Conforme minuta do contrato constante no Anexo I deste Termo de Referência.

## XII – FORMA DE CRITERIOS E SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Conforme Estudo Técnico Preliminar, tem-se que a contratação direta se dará por meio de inexigibilidade, calçada no art. 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo a que melhor se adequa ao presente objeto.

As exigências de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista são as usuais para a generalidade do objeto.

Itaporã – MS, 23 de abril de 2026.



Processo 46/2026. Assinado por 2 pessoas: GIVANILDO SPESSOTO RONDINA e JOAO ROSOLEN
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/65BA6CEC5C474D20990062162598 1C29

Documento assinado digitalmente
**JOAO ROSOLEN**
Data : 23/04/2026 16:38:41
CPF:***.***-.731-15
https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinatur
5C474D209900621625981C29

João Rosolen
Gerente Municipal de Aquisições Governamentais

Documento assinado digitalmente
**GIVANILDO SPESSOTO RONDINA**
Data : 23/04/2026 16:08:25
CPF:***.***-.531-53
https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinatur
5C474D209900621625981C29

Givanildo Spessoto Rondina
Chefe de Gabinete do Prefeito

Processo 46/2026. Assinado por 2 pessoas: GIVANILDO SPESSOTO RONDINA e JOAO ROSOLEN
Documento assinado digitalmente/eletronicamente. Confira as assinaturas no link: https://itapora.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/65BA6CEC5C474D209900621625981C29

**ANEXO I – DO TERMO DE REFERÊNCIA.**

**MINUTA DO CONTRATO ADMINISTRATIVO N° ____/ 2026**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 046/2026**

**INEXIGIBILIDADE Nº 008/2026**

**CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICIPÍO DE ITAPORÃ/MS E O SENHOR (a)_____**

_____

_____

_____.

**I** - Por este instrumento, de um lado, **GABINETE DO PREFEITO**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ n° 03.156.999/0001-50, com sede na Rua Duque de Caxias, n.º 250, Bairro Centro, em Itaporã/MS, neste ato representado senhor (a) _____, nacionalidade, estado civil, portadora da Cédula de Identidade RG nº _____, órgão emissor, e inscrito no CPF sob nº _____, residente e domiciliado na Rua _____, n° _____, Bairro_____, na cidade de _____, doravante denominado de **LOCATÁRIO**, e do outro lado o senhor (a) _____, nacionalidade, estado civil, portadora da Cédula de Identidade RG nº _____, órgão emissor, e inscrito no CPF sob nº _____, residente e domiciliado na Rua _____, n° _____, Bairro_____, na cidade de _____, doravante denominado de **LOCADOR(A)**, têm entre si justo e acordado a locação de imóvel, que se regerá pelas cláusulas e condições adiante alinhadas.

**II - DA AUTORIZAÇÃO E LICITAÇÃO**: O presente Contrato é celebrado em decorrência da autorização do Prefeito Municipal, através do Processo Administrativo nº _____/2026, na modalidade Dispensa por Inexigibilidade nº _____/2026.

**III - FUNDAMENTO LEGAL**: O presente Contrato é regido pelas disposições nele contidos, com amparo no art. 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/21, suas alterações e demais regulamentações legais pertinentes.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. Locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Itaporã/MS.

**CLAÚSULA SEGUNDA - DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

2.1. Este contrato poderá ser alterado, unilateralmente pelo Locatário, quando necessária a modificação do valor contratual em decorrência de acréscimos ou reduções de quantitativos de seu objeto, nos limites previstos permitidos pela Lei n° 14.133/21.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR CONTRATUAL**

3.1. O valor mensal do aluguel será de R$ 2.303,46 (dois mil trezentos e três reais e quarenta e seis centavos), totalizando o valor global de R$ 55.283,04 (cinquenta e cinco mil duzentos e oitenta e três reais e quatro centavos) para o período de 24 (vinte e quatro) meses.

**CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA E DO PAGAMENTO.**

4.1. A vigência desta contratação será de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da assinatura do presente ajuste, podendo ser prorrogado de acordo com a Lei n° 14.133/2021 e alterações posteriores.

4.2. O Município efetuará o pagamento, mediante a posse direta do imóvel pela Administração, em até 10 (dez) dias, contados da apresentação do recibo de aluguel, devidamente atestado.

4.3. Havendo erro no recibo de pagamento de aluguel, ou outra circunstância que impeça a liquidação da despesa, a mesmo ficará bloqueada e o pagamento sustado até que a CONTRATADA providencie as medidas saneadoras necessárias, não ocorrendo, neste caso, qualquer ônus para o Município.

4.4. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou correção monetária.

4.5. O pagamento só será efetuado após a comprovação pelo contratado de que se encontra em dia com suas obrigações para com a Receita Federal, com a Fazenda Estadual e Municipal, bem como FGTS e Trabalhista.

4.6. Os recibos correspondentes serão discriminativos, constando o número do contrato a ser firmado, o endereço do imóvel e o período de cobrança.

**CLAÚSULA QUINTA - DOS ENCARGOS**

5.1. A despesa com IPTU do imóvel será de responsabilidade do LOCADOR.

5.2. As despesas referentes ao consumo de água e energia elétrica ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA SEXTA - DESTINAÇÃO DO IMÓVEL.**

6.1. O imóvel objeto deste contrato destina-se exclusivamente à instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Itaporã-MS, devendo ser utilizado para o desempenho de suas atividades institucionais, em conformidade com as diretrizes previstas no Estatuto da Criança e do Adolescente, assegurando condições adequadas de atendimento, privacidade, sigilo e funcionamento administrativo.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DA CONSERVAÇÃO E REPAROS.**

7.1. O LOCATÁRIO obriga-se a fazer, por sua própria custa inteira solidez e perfeição, todos os reparos e consertos, de qualquer natureza, de que necessite o imóvel locado, de modo a mantê-lo, permanentemente, em perfeitas condições de higiene, limpeza e segurança, satisfazendo, inclusive a qualquer exigência de autoridades públicas.

7.2. A manutenção de pintura e instalações em perfeito estado de funcionamento, como ora são entregues, serão feitos pelo LOCATÁRIO com material da mesma qualidade, ficando a critério do LOCADOR as cores.

**CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.**

8.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da dotação abaixo discriminada e para exercício futuro a dotação que a substituir:

| | |
|---|---|
| **Ficha: 12** | **Fonte: 1.500.0000.000** |
| Unidade: 020100 - GABINETE DO PREFEITO. | |
| Funcional: 14.243.1037.4004.0000 - MANTER AS ATIVIDADES DO CONSELHO MUNICIPAL DO ADOLESCENTE E CONSELHO TUTELAR | |
| Catec. Econ: 3.3.90.36.15 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. | |

**CLÁUSULA NONA - DA VISTORIA.**

9.1. O LOCATÁRIO confessa neste instrumento ter vistoriado o imóvel ora locado, conforme termo de vistoria em anexo ao contrato e que fará parte integrante deste e que o recebe em

perfeito estado obrigando-se a manter e a restituir da maneira em que o recebe, ou seja, em perfeito estado de conservação, higiene, limpeza e funcionamento. Todos os estragos que vierem a existir no imóvel em apreço deverão ser reparados pelo LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO.**

10.1. O presente instrumento contratual firmado em decorrência da presente licitação poderá ser rescindido de conformidade com o disposto nos Arts. 137 a 139 da Lei n° 14.133/2021.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PENALIDADES.**

11.1. O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente, respeitado o devido processo legal, ao incorrer nas infrações descritas no art. 155, I a XII da Lei 14.133/21. Tal responsabilização se efetivará na forma e por meio da aplicação das sanções previstas no Título IV, Capítulo I, da referida lei.

11.1.1. Quanto à multa prevista no art. 156, II, da Lei nº 14.133/21, sua aplicação ocorrerá conforme o expresso a seguir:

a) Multa moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, a contar do último de dia de prazo para execução do objeto, sendo limitado a 30 (trinta) dias;

b) Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;

c) Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A).**

12.1. Cumprir todos os compromissos financeiros assumidos com o LOCATÁRIO;

12.2. Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente ao Município de ITAPORÃ-MS ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução deste Contrato, não excluindo ou reduzindo esta responsabilidade à fiscalização ou acompanhamento pelo representante do Município;

12.3. Não será efetuado qualquer pagamento o LOCATÁRIO enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual;

12.4. O LOCADOR(A) deve entregar o imóvel com instalações que estejam operacionais, incluindo sistemas elétricos, hidráulicos e de saneamento.

12.5. O LOCADOR(A) é responsável por realizar reparos estruturais no imóvel, como problemas na estrutura do prédio, infiltrações, cobertura e sistemas hidráulicos ou elétricos principais.

12.6. Eventuais reparos devem ser realizados em prazo razoável, sem prejudicar a continuidade dos atendimentos.

12.7. Responsabilizar-se por todos os encargos sociais, trabalhista, previdenciários, fiscais, comerciais e outros resultantes da execução desse contrato. A inadimplência do locador, com referência a esses encargos, não transfere ao locatário a responsabilidade de seu pagamento, nem poderá onerar o objeto do contrato.

12.8. Deve disponibilizar toda a documentação legal do imóvel, incluindo matrícula atualizada, certidão negativa de débitos relacionados ao imóvel e alvarás exigidos para seu uso.

12.9. Manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na presente licitação, bem como a compatibilidade com as obrigações assumidas.

12.10. O LOCADOR(A) deve assegurar que o imóvel possa ser utilizado pelo locatário sem qualquer interferência de terceiros, garantindo a posse direta do imóvel.

12.11. **O pagamento de impostos incidentes sobre a propriedade do imóvel, como IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), é de responsabilidade do(a) LOCADOR(A), salvo estipulação contratual em contrário.**

12.12. Manter sob sigilo todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

12.13. Instruir o fornecimento do imóvel com os recibos correspondentes, juntando cópia da solicitação expedida pela gerência solicitante.

12.14 Cumprir todas as leis e posturas federais, estaduais e municipais pertinentes e responsabilizar-se por todos prejuízos decorrentes de infrações a que houver dado causa.

12.15. Cumprir todas as obrigações e responsabilidades previstas pela Lei Federal nº 14.133/2021 e demais legislações pertinentes.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DO(A) LOCATÁRIO(A).**

13.1. As despesas referentes ao consumo de água e luz, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO;

13.2. O LOCATÁRIO obriga-se a fazer, por sua própria custa inteira solidez e perfeição, todos os reparos e consertos, de qualquer natureza, de que necessite o imóvel locado, de modo a mantê-lo, permanentemente, em perfeitas condições de higiene, limpeza e segurança, satisfazendo, inclusive a qualquer exigência de autoridades públicas;

13.3. O LOCATÁRIO não poderá ceder a presente locação, sublocar e nem a transferir, sob qualquer pretexto, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do LOCADOR;

13.4. A manutenção de pintura e instalações em perfeito estado de funcionamento, como ora são entregues, serão feitos pelo LOCATÁRIO com material da mesma qualidade, ficando a critério do LOCADOR as cores.

13.5. O LOCATÁRIO confessa neste instrumento ter vistoriado o imóvel ora locado, conforme termo de vistoria em anexo ao contrato e que fará parte integrante deste e que o recebe em perfeito estado obrigando-se a manter e a restituir da maneira em que o recebe, ou seja, em perfeito estado de conservação, higiene, limpeza e funcionamento. Todos os estragos que vierem a existir no imóvel em apreço deverão ser reparados pelo LOCATÁRIO.

13.6. Providenciar os pagamentos ao LOCADOR(A) na apresentação dos recibos de aluguel devidamente atestados nos prazos fixados.

13.7. O LOCATÁRIO deve realizar o pagamento pontual dos valores de locação estabelecidos no contrato, respeitando as condições ajustadas, como periodicidade e forma de pagamento.

13.8. Cumprir todos os compromissos financeiros assumidos com o LOCADOR(A).

13.9. Notificar, formal e tempestivamente, o LOCADOR(A) sobre as irregularidades observadas no cumprimento deste Contrato;

13.10. Notificar o LOCADOR(A) por escrito e com antecedência, sobre multas, penalidades e quaisquer débitos de sua responsabilidade;

13.11. O LOCATÁRIO(A) deve assegurar o cumprimento das normas de acessibilidade e segurança exigidas para o funcionamento do estabelecimento

13.12. O LOCATÁRIO(A) é responsável pela realização de reparos de natureza não estrutural, como consertos em equipamentos e instalações utilizados diretamente na operação (ex.: troca de lâmpadas, manutenção de equipamentos de ar condicionado).

13.13. O LOCATÁRIO(A) deve manter o imóvel em bom estado de conservação durante o período de locação, evitando deteriorações que não sejam decorrentes do uso normal.

13.14. Ao término do contrato, o LOCATÁRIO(A) deve devolver o imóvel no mesmo estado em que foi recebido, salvo deteriorações naturais decorrentes do uso regular e legítimo.

13.15. O LOCATÁRIO(A) deve informar ao locador, em tempo hábil, sobre a necessidade de reparos estruturais ou problemas que possam comprometer o uso do imóvel.

13.16. Caso sejam necessárias adaptações específicas para o funcionamento do prédio, como instalação de equipamentos ou modificações na estrutura, estas serão custeadas pelo LOCATÁRIO(A), desde que previamente autorizadas pelo LOCADOR(A).

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO REAJUSTE.**

14.1. O valor do aluguel ora contratado permanecerá inalterado pelo prazo de 12 **(doze) meses**, contados da assinatura deste contrato. Findo esse período, o aluguel poderá ser reajustado anualmente sempre na mesma data-base, com fundamento na variação acumulada do Índice oficial (IGP-M).

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA.**

15.1. O LOCATÁRIO não poderá ceder a presente locação, sublocar e nem transferir, sob qualquer pretexto, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do LOCADOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO.**

16.1. A Publicação do extrato do presente contrato será feita no Diário Oficial do Município de Itaporã/MS, ficando a cargo do LOCATÁRIO, no prazo e forma dispostos pela legislação pertinente.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FISCAL DO CONTRATO.**

17.1. O fiscal do presente contrato administrativo será nomeado através de Portaria do Executivo Municipal.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO.**

18.1. Fica eleito o Fórum da Comarca de Itaporã/MS, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o qual fica desde já eleito pelos contratantes como domicílio, para que nele exercitem e cumpram todos os direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento contratual. Em qualquer procedimento judicial que o LOCATÁRIO ou o LOCADOR derem causa, correrão por sua conta, além do principal, todos os custos e

despesas oriundas desta medida e ainda os honorários advocatícios, mesmo em caso de purgação de mora.

E, por estarem justos e acordados, assinam o presente contrato em três vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo, de tudo ciente, para que produzam seus efeitos legais e jurídicos.

Itaporã/MS, ____ de _____ de 20XX.

_____

LOCATÁRIO

_____

LOCADOR

**TESTEMUNHAS:**

| | |
|---|---|
| ..... | ..... |
| Nome: | Nome: |
| CPF: | CPF: |