



ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
SECRETARIA DE SERVIÇOS URBANOS E RURAIS
DEPARTAMENTO EXECUTIVO DE TRÂNSITO

TERMO DE REFERÊNCIA

O presente DFD foi elaborado considerando a Lei Federal 14.133/21 com intuito de atender os Decretos Municipais nº 148/23, 149/23 e 150/23 publicado no DOEM de 31/10/23.

1. DO OBJETO:

1.1 Locação do imóvel de matrícula nº4.847, que será utilizado para Departamento de Trânsito, com fundamento nos art. 72 e art. 74, inciso V, ambos da Lei Federal nº 14.133/2023, com vistas ao atendimento das necessidades do Departamento de Trânsito / Secretaria Municipal Serviços Urbanos e Rurais

2. PRAZO:

2.1 O contrato de locação a ser firmado terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado a critério da Administração Pública Municipal.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

3.1 O Departamento de Trânsito/ Secretaria Municipal de Serviços Urbanos e Rurais, ora requisitante, necessita de um imóvel urbano região de Aquidauana/no bairro centro na região central/, com vistas à necessita de um imóvel para funcionar adequadamente, atendendo às necessidades da população e garantindo a segurança viária.

3.2 O referido imóvel precisa ter, no mínimo, 518m² de terreno, e de área construída/total 478,40m² e deve contar com peças/salas/salões/cozinha/banheiros/ copa/garagem/ dispensa/varandas, cujas dimensões e demais características mínimas serão especificadas no subtópico abaixo.

3.3 O Município de Aquidauana/MS, contudo, não possui nenhum imóvel público vago e/ou disponível com essas características e, dessarte, capaz de atender à contento o interesse público, consubstanciado de uma área central e acessível, facilitando o acesso da população, o imóvel oferece espaço suficiente para abrigar as atividades.

O imóvel está localizado em uma área central e acessível da população e dos funcionários.

3.4 Tendo em vista o motivo que o proprietário do imóvel no contrato atual de pessoal física para pessoa jurídica.

3.5 Ante à inexistência de imóvel público vago e/ou disponível capaz de atender a demanda municipal, o Departamento de Trânsito/Secretaria Municipal Serviços Urbanos e Rurais, requisitante, após perscrutar a [região central/nos bairros centro/ a região central/ as proximidades de atender o público], localizou o imóvel de matrícula nº 4.847, o qual, em razão de suas próprias peculiaridades, tais como: uma recepção, cinco salas, uma cozinha, uma copa, três banheiros, duas varanda frente e fundo, uma dispensa, uma garagem, sendo bem localizado em uma região central, considerou o imóvel adequado para a necessidade do momento.

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

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

4.1 Conforme elucidado no subtópico anterior, o Departamento de Trânsito necessita de um imóvel com, no mínimo, 478,40m² da área construída e localizado na região central/ nas proximidades do centro.

Desta feita, levando-se em conta que o Município de Aquidauana/MS não possui nenhum imóvel público vago e/ou disponível com tais características, a locação do imóvel de matrícula nº 4.847 viabilizará a implantação de projetos do Departamento de Trânsito, instalação do centro/setor público, realização de fiscalização e atendimento e, ao fim e ao cabo, o atendimento ao interesse público.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1 Condições mínimas necessárias para locação do imóvel:

a) O imóvel deverá ter, no mínimo, uma área de 478,40m², subdividida em 12 peças/salas/salões/cozinha/banheiros], os quais, com vistas ao atendimento das atividades que nele serão desenvolvidas, deverão possuir, pelo menos, as seguintes características e dimensões:

- 01(uma) recepção
- 05(cinco) sala de atendimento
- 03 (três) banheiros
- 02(duas) varanda frente e fundo
- 01(um) copa
- 01(um) dispensa
- 01(um) garagem

b) A área a ser ocupada deverá ser localizada no centro da cidade para fácil acesso para os contribuintes que fica na região central/ nas proximidades da rua 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.

5.2 O imóvel será destinado, por ocasião do Departamento de Trânsito instalação do centro/setor de acesso fácil a população, realização de atividades administrativas e operacionais e que sejam realizadas de forma organizada e eficiente, sob a responsabilidade do Departamento de trânsito Municipal de Aquidauana/ms;

5.3 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;

5.4. 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;

6. MODELO DE EXECUÇÃO:

6.1. 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. 74, *caput* e inciso V, da Lei nº 14.133/2021),

o objeto será executado pelo Secretaria de Serviços Urbanos e Rurais, a qual será a responsável por todas as etapas necessárias à implantação do Departamento municipal, bem como pela fiscalização e a adoção de todas as medidas de segurança.

6.2 A Secretaria de Serviços Urbanos e Rurais será a responsável por normatizar a utilização do imóvel, bem como de todas as estruturas nele existentes, tais como área para atendimento e fiscalização do Trânsito.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

7.1. 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.

7.2 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.

7.3 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 Flávio Gomes da Silva Filho, inscrito no CPF: ***,441.131-**- RG 1664934 SSP/MS Matrícula 52501

Suplente: Rafael Rubens Xavier - inscrita no CPF: ***,026.841-**- RG: 1117580 SSP/MS, Matrícula 14242,

7.4 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.

8. CRITÉRIO DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

8.1. 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.

8.2 Para efeito do pagamento, a CONTRATADA deverá atender as exigências legais quanto à emissão de comprovação de sua regularidade fiscal.

A remuneração será paga por meio de Depósito ou Transferência Bancária (PIX, TED, DOC etc.), na seguinte Agência e Conta:

Banco: Brasil Agência:0123 - 6 Conta Corrente: 00043459-, Titular: Druso Farias.

O pagamento decorrente da locação de imóvel deste contrato será efetuado através do Serviço de Tesouraria da CONTRATANTE, em até 10 (dez) dias úteis, de cada mês subsequente ao mês de locação.

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

9.1. Conforme o disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o imóvel foi selecionado com o fato de atender as necessidades da Administração, notadamente a implantação do Departamento de Trânsito.

9.2 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 Aquidauana, não possui, seja em âmbito público ou privado, nenhum outro imóvel com estrutura capaz de viabilizar a implantação do Departamento de Trânsito.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

10.1. 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.

10.2. Conforme a análise realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis do município, ficou estimada em R\$ 33.997,20 (Trinta e três mil novecentos e noventa e sete reais e vinte centavos)

10.3. Em negociação com o proprietário do imóvel, ficou acordado que a locação mensal será no importe de R\$ 2.833,10 (Dois mil oitocentos e trinta e três reais e dez centavos).

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

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

DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA – FONTE DE RECURSOS

Órgão: 30 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS E RURAIS

Unidade: 01 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS E RURAIS

Projeto/Atividade: 2.033 – MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DO DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO

Subfunção: 421

Natureza de despesa: 3.3.90.39.00.00.00.00 Outros serviços de terceiros - pessoa

12. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES:

12.1 O Estudo técnico preliminar, conforme disposto no art. 5º, caput, do Decreto Municipal nº 149/2023, é dispensado nas contratações fundamentadas no art. 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021.

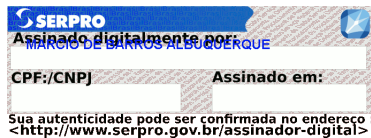
12.2 O presente termo de referência, em atenção ao disposto no inciso II, §5º, do art. 74, da lei 14.133/2021, é instruído com a declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

13.1. 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.

Aquidauana -MS, 12 de agosto de 2025.

De acordo/autorizado



MÁRCIO BARROS DE ALBUQUERQUE
Secretário de Serviços Urbanos e Rurais

**FLAVIO GOMES DA
SILVA
FILHO:13844113134**

Assinado de forma digital por
FLAVIO GOMES DA SILVA
FILHO:13844113134
Dados: 2025.08.13 11:39:58
-03'00'

FLÁVIO GOMES DA SILVA FILHO
DIRETOR EXECUTIVO DO DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO