



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
Secretaria Municipal de Esporte e Lazer

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. DO OBJETO:**

1.1 Locação de imóvel urbano de matrícula nº 9.592, que será utilizado para atender às necessidades específicas promovidas por esta Secretaria como desenvolvimento de ações e projetos, com fundamento nos art. 72 e art. 74, inciso V, ambos da Lei Federal nº 14.133/2023, com vistas ao atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer.

**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 A Secretaria Municipal de Esporte e Lazer, ora requisitante, necessita de um imóvel urbano no bairro Serraria, nas proximidades do Ginásio Poliesportivo de Aquidauana, com vistas à projetos esportivos e sociais promovidos por esta Secretaria, em parceria com outras secretarias municipais e entidades da sociedade civil.

3.2 O referido imóvel precisa ter, no mínimo, 7.000 m<sup>2</sup> de área construída e deve contar com salão de grande porte, cozinha, banheiros, quadra de esportes coberta e área com gramado para prática esportiva, 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.

3.4 Ante à inexistência de imóvel público vago e/ou disponível capaz de atender a demanda municipal, a Secretaria Municipal requisitante, após perscrutar no bairro Serraria nas proximidades do Ginásio Poliesportivo de Aquidauana, localizou o imóvel de matrícula nº 9.592.

3.5 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, a Secretaria Municipal de Esporte e Lazer necessita de um imóvel com, no mínimo, 7.000 m<sup>2</sup> da área construída e localizado na região nas proximidades do Ginásio Poliesportivo de Aquidauana.

Rua: Oscar Trindade de Barros, s/n, Santa Terezinha  
3240-1400 – Ramal 1531  
79.200-000 Aquidauana – MS  
E-mail: fema.aquidauana@hotmail.com



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
Secretaria Municipal de Esporte e Lazer

4.2 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 9.592 viabilizará a realização projetos esportivos e sociais promovidos por esta Secretaria, em parceria com outras secretarias municipais e entidades da sociedade civil 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 7.000 m<sup>2</sup>, deve contar com salão de grande porte, cozinha, banheiros, quadra de esportes coberta e área com gramado para prática esportiva, os quais, com vistas ao atendimento das atividades que nele serão desenvolvidas, deverão possuir, pelo menos, as seguintes características e dimensões:

62,50 metros por 125 metros  
Área total de 7.812,50 m<sup>2</sup>

b) A área a ser ocupada deverá ser localizada no bairro Serraria nas proximidades do Ginásio Poliesportivo de Aquidauana 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 para realização projetos esportivos e sociais promovidos por esta Secretaria, em parceria com outras secretarias municipais e entidades da sociedade civil, ao uso da população, sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer;

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

Rua: Oscar Trindade de Barros, s/n, Santa Terezinha  
3240-1400 – Ramal 1531  
79.200-000 Aquidauana – MS  
E-mail: fema.aquidauana@hotmail.com



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
Secretaria Municipal de Esporte e Lazer

- 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;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
Secretaria Municipal de Esporte e Lazer

- 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. 92, *caput* e inciso II, da Lei nº 14.133/2021), o objeto será executado pela Secretária Municipal de Esporte e Lazer, a qual será a responsável por todas as etapas necessárias a locação, bem como pela fiscalização e a adoção de todas as medidas de segurança.

6.2 A Secretaria de Esporte e Lazer será a responsável por normatizar a utilização do imóvel, bem como de todas as estruturas nele existentes.

---

**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: Guilherme Santos de Aquino, inscrito no CPF: 042.484.271-84, Matrícula 51733

Suplente: Luana Roda Echeverria, inscrita no CPF: 024.819.021-06, Matrícula 6012

7.4 Os fiscais do contrato acompanharão a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
Secretaria Municipal de Esporte e Lazer

---

**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.

---

**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 fito de atender as necessidades da Administração, notadamente a realização projetos esportivos e sociais promovidos por esta Secretaria, em parceria com outras secretarias municipais e entidades da sociedade civil.

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-MS não possui, seja em âmbito público ou privado, nenhum outro imóvel com estrutura capaz de viabilizar a realização projetos esportivos e sociais promovidos por esta Secretaria, em parceria com outras secretarias municipais e entidades da sociedade civil.

---

**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\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais).

10.3 Em negociação com o proprietário do imóvel, ficou acordado que a locação mensal será no importe de R\$3.000,00 (três mil reais).

---

**11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

---

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

Órgão: 34 Unidade: 001

Funcional: 27.812.0221.2.190 Manutenção das atividades do desporto.

Elemento: 3.3.90.39.00.00.00.00 0.1500.0000 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa

Jurídica. Código Reduzido: 466.

Rua: Oscar Trindade de Barros, s/n, Santa Terezinha  
3240-1400 – Ramal 1531  
79.200-000 Aquidauana – MS  
E-mail: fema.aquidauana@hotmail.com



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
Secretaria Municipal de Esporte e Lazer

11.2 E dotações que vierem a substituir no exercício seguinte.

---

**12. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES:**

---

12.1 O Estudo técnico preliminar, considerando a Lei Federal 14.133/21 com intuito de atender os Decretos Municipais 148/23, 149/23 e 150/23 publicados no DOEM de 31/10/2023 e Decreto Municipal nº 68/2025 publicado no DOEM de 25/03/2025 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, 20 de agosto de 2025.

**NESTES TERMOS**  
**P/ DEFERIMENTO**

---

**Wellington Moresco**  
Secretário Municipal de Esporte e Lazer