



TERMO DE REFERÊNCIA

**Locação de imóvel para funcionamento do
Abrigo Municipal Casa Lar Irmã Palmira,
destinado ao atendimento de crianças e
adolescentes em situação de
vulnerabilidade.**

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Marau, 30 de janeiro de 2026.



1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. **Da(s) Secretaria(s) solicitante(s):** A solicitação desta contratação parte da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

1.2. **Da previsão da contratação no Plano de Contratações Anual:** O objeto ora proposto encontra-se devidamente contemplado no Plano Anual de Contratações – PAC do exercício de 2026.

2. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

2.1. Constitui objeto da presente inexigibilidade de licitação a locação de imóvel com características estruturais e dimensionais adequadas para sediar o **Abrigo Municipal Casa Lar Irmã Palmira**, equipamento da rede de proteção social destinado ao acolhimento provisório e excepcional de **crianças e adolescentes**, conforme diretrizes do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) e da Política Nacional de Assistência Social (PNAS).

Item	Descrição	Código	UN	Quant.
01	locação de um imóvel residencial em alvenaria, com no mínimo 300m ² .	4491	mês	12

2.2. **Da classificação/natureza do objeto:** Locação de imóvel, com características de localização essenciais ao desenvolvimento das atividades finalísticas, em conformidade com o Art. 74, V, §5ª da Lei 14.133/2021.

2.3. **Do prazo de vigência da contratação:** O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por interesse do Município e com a anuência do locador, nos termos da Lei nº 8.245/1991.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. **Fundamentação:** Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

3.2. **Justificativa da necessidade da contratação:**



O Município necessita de um imóvel adequado para sediar o Abrigo Municipal Casa Lar Irmã Palmira, equipamento da rede de proteção social destinado ao acolhimento provisório e excepcional de crianças e adolescentes, conforme diretrizes do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) e da Política Nacional de Assistência Social (PNAS).

A atual estrutura utilizada pelo abrigo encontra-se em condições para atender a demanda crescente, apresentando um espaço amplo, adequado com privacidade, acessibilidade e segurança, essenciais às atividades de acolhimento institucional. Assim, torna-se necessária a manutenção da locação, visto que o imóvel já vem sendo utilizado pelo Município.

A contratação tem por finalidade suprir essa carência, assegurando a continuidade e a qualidade do acolhimento provisório e excepcional de **crianças e adolescentes**, em conformidade com os princípios da eficiência, do planejamento, da economicidade e do interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021. Trata-se de medida que atende diretamente as diretrizes do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) e da Política Nacional de Assistência Social (PNAS).

Justificamos a necessidade de um novo processo devido ao falecimento do proprietário, onde possuíamos o contrato de nº 04/2017, visto que em vida foram feitos os trâmites do imóvel para a atual proprietária.

4. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

Em virtude da singularidade do imóvel localizado e de sua adequação integral às necessidades da Administração, a contratação justifica-se por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, resguardando o interesse público e a continuidade do serviço de acolhimento provisório e excepcional de **crianças e adolescentes**

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:



- I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Portanto, a solução apresentada observa os requisitos expressamente exigidos pelo referido dispositivo legal, a saber:

- a)** Avaliação prévia do bem: procedeu-se na avaliação imobiliária do bem, contemplando a análise de seu estado de conservação e do valor de mercado, bem como a verificação da compatibilidade de suas instalações com as finalidades pretendidas.
- b)** Inexistência de imóveis públicos disponíveis: foi realizada a verificação formal acerca da disponibilidade de imóveis públicos vagos que possam atender às demandas da Administração, onde foi constatada a inexistência de alternativa que preencha as condições necessárias, reforçando a necessidade da contratação.
- c)** Necessidade de avaliação da singularidade e da vantagem para a Administração: na análise das soluções de mercado realizadas, verificou-se que o imóvel em questão apresenta características singulares, tanto no que se refere à sua localização estratégica e de fácil acesso.

Assim, a adoção da presente solução alinha-se aos princípios da eficiência, da economicidade e da continuidade do serviço público, observando integralmente os requisitos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.



As despesas de consumo de água e energia elétrica serão integralmente suportadas pelo locador, não compondo o valor do aluguel.

O imóvel deverá manter-se, durante toda a vigência da locação, em plena regularidade de segurança e funcionamento, cabendo ao locador obter e manter válidos os documentos de segurança contra incêndio (Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio).

A locatária deverá zelar pelo uso adequado do imóvel, sendo responsável pelos incidentes causados pelos estudantes que utilizam o espaço.

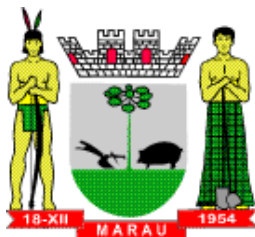
Cumpre destacar que a presente contratação, além de observar as disposições da Lei nº 14.133/2021, em especial o art. 74, inciso V, que trata da inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cuja singularidade justifique sua escolha, também se submete ao regime jurídico da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações), no que couber, disciplinando os direitos e deveres das partes envolvidas na relação locatícia, de modo a assegurar a legalidade, a transparência e a plena regularidade do ajuste contratual.

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Das exigências da habilitação

5.1.1. Como requisitos para contratação, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social solicita que o locador apresente os seguintes documentos:

- a) Escritura Pública de compra e venda;
- b) Documento de identificação do proprietário ou do responsável legal;
- c) No caso de apresentação de responsável legal, deverá apresentar instrumento de mandato concedendo poderes para celebrar e firmar contratos em nome do mandante, no caso de procuração;
- d) Cadastro Nacional da Pessoa Física;
- e) Prova de regularidade para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal da sede do licitante;
- f) Alvará de folha corrida;
- g) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, através da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- h) Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (PPCI) do imóvel;
- i) Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação



existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel.

6. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Obrigações da locatária

6.1.1. Efetuar o pagamento do aluguel, dentro do prazo estipulado no contrato.

6.1.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para as atividades esportivas, recreativas e pedagógicas da rede municipal de ensino, ou para outro uso previamente autorizado pelo locador, zelando por sua conservação e bom estado de funcionamento.

6.1.3. Comunicar formalmente ao locador, mediante ofício, qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de responsabilidade deste, bem como eventuais turbações de terceiros.

6.1.4. Providenciar, de imediato, os reparos de danos causados ao imóvel ou às suas instalações por agentes, funcionários, alunos, prestadores de serviços ou visitantes autorizados pela locatária.

6.1.5. Não realizar modificações estruturais internas ou externas no imóvel sem prévia e expressa autorização do locador, por escrito.

6.1.6. Arcar com as despesas ordinárias de uso e manutenção do imóvel, compreendidas como aquelas necessárias ao seu funcionamento regular, tais como:

- a)** Manutenção corretiva decorrente do uso cotidiano do imóvel.
- b)** Disponibilizar mão de obra e materiais para a realização de pequenos reparos no imóvel.

6.2. Obrigações do locador

6.2.1. Assegurar a locatária durante todo o período da locação, o uso pacífico do imóvel.

6.2.2. Manter a forma, a estrutura e a destinação do imóvel, sem alteração que prejudique o uso pactuado.

6.2.3. Responder por vícios ou defeitos existentes no imóvel anteriormente à locação.

6.2.6. Assumir as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, tais como:

- a)** Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b)** Pintura de fachadas, empenas, poços de ventilação e iluminação, bem como das



- esquadrrias externas;
- c) Obras necessárias à reposição das condições de habitabilidade do imóvel;
- d) Indenizações trabalhistas e previdenciárias decorrentes da dispensa de empregados próprios;
- e) Manutenção de equipamentos de segurança e prevenção de incêndio;
- f) Custos de água, internet e energia elétrica vinculados à estrutura do imóvel;
- g) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos e de segurança.

6.3. Arcar com o pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, em especial o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), bem como taxas e contribuições de serviços públicos, inclusive a de iluminação pública.

7. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Para assegurar que o valor proposto pelo locador ao Município de Marau encontra-se compatível com os parâmetros de mercado, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social apresenta laudos de avaliação elaborados por dois profissionais habilitados, bem como manifestação técnica emitida pelo Setor de Engenharia do Município.

Avaliador	Data	Metodologia	Valor de Aluguel Mensal (R\$)
Carlos Eduardo Mignoni CREA RS274293	20/01/2026	LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	R\$ 3.500,00
Simioni & Confortin Negócios Imobiliários	09/12/2025	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14.653-1)	R\$ 3.300,00
Mônica Fachini	10/12/2025	PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO URBANA	R\$ 3.400,00

Conforme se observa, os laudos técnicos apontam variação insignificativa entre os valores estimados, oscilando entre R\$ 3.330,00 e R\$ 3.500,00. Considerando, entretanto, o princípio da economicidade, bem como a aderência dos valores praticados em imóveis de padrão semelhante no mercado local, entende-se adequado adotar como referência o valor médio indicado pelos pareceres que é de R\$ 3.400,00.

O valor da contratação é o montante de R\$ 3.235,57 (três mil, duzentos e trinta e cinco reais e cinquenta e sete centavos) mensais, o que perfaz o total anual de R\$ 38.826,84 (trinta e oito mil, oitocentos e vinte e seis reais e oitenta e quatro centavos)



anual, o que demonstra vantajosidade e encontra respaldo nos laudos apresentados, assegurando a compatibilidade com os preços de mercado e a regularidade do processo.

8. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. Das orientações gerais da fiscalização

8.1.1. 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.

8.1.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e o licitante devem ser realizadas por e-mail ou via Sistema ContratosGov, sempre que o ato exigir tal formalidade.

8.1.3. Para a Gestão e Fiscalização dos Contratos a Administração adotará o Sistema ContratosGov, um software gerencial com o objetivo de oferecer uma solução tecnológica na gestão e fiscalização dos contratos, proporcionando agilidade, praticidade, eficácia, economia e redução de riscos na governança.

8.2. Dos responsáveis pela fiscalização

8.2.1. A execução da contratação deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is), conforme portaria vigente ou pelos respectivos substitutos, nos termos do art. 117, caput, da Lei n.º 14.133/21:

Gestor do contrato: Nelci Silvestri.

Fiscal administrativo titular: o fiscal administrativo será nomeado conforme portaria vigente.

8.2.2. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais.

8.2.3. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato através do Sistema ContratosGov, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

8.2.4. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser



conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei Federal 14.133/2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, caso necessário.

8.2.5. Ao término do contrato, o Gestor de Contratos deverá elaborar um relatório final onde possa descrever como foi a gestão do ciclo de vida do contrato, suas particularidades, problemas enfrentados, soluções aplicadas e principalmente as lições aprendidas.

8.2.6. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato ou do instrumento equivalente, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

8.2.7. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

8.2.8. O fiscal verificará e atestará a manutenção das condições de habilitação do licitante, acompanhará o empenho, o pagamento, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

8.2.9. O fiscal comunicará ao gestor e a Secretaria solicitante, em tempo hábil, o término da vigência da Ata de Registro sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva verificação da necessidade de prorrogação, nos termos do art. 84 da Lei nº 14.133/21.

9. DOS CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

9.1. O pagamento do aluguel será efetuado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da utilização, mediante depósito em conta corrente indicada pelo LOCADOR, em instituição financeira nacional, em nome do próprio contratado.

9.2. Para a efetivação do pagamento, o locador deverá apresentar mensalmente:

- a)** Recibo ou Nota Fiscal/Fatura emitida em conformidade com a legislação tributária vigente;
- b)** Certidões que comprovem a regularidade fiscal e trabalhista exigidas pela Lei nº 14.133/2021, especialmente junto à Fazenda Federal, Estadual e Municipal, FGTS e CNDT.

9.3. Sobre o valor do aluguel incidirão as retenções tributárias previstas em lei, observadas as hipóteses de dispensa legal, inclusive quanto ao regime do Simples Nacional, quando comprovado.



9.4. O valor devido, se não pago no prazo estabelecido por responsabilidade exclusiva do Município, será corrigido pelo INPC ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, acumulado entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo crédito na conta do locador.

9.5. Nenhum pagamento será efetuado ao locador enquanto houver pendências relativas ao cumprimento das obrigações contratuais, sem que isso lhe gere direito a reajuste ou indenização.

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas e custeio do objeto deste contrato, serão subsidiadas com recursos consignados nas seguintes Dotações Orçamentárias:

08.122.0005.2072.0000 MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL– LOCAÇÃO DE IMOVEIS;
3.3.90.36.15 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA; FICHA 428.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 Esclarecimentos técnicos referentes ao objeto desta Inexigibilidade, na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, contato telefônico: 54-3342-0593 no horário das 07h30min às 11h30min e das 13h às 17h, de segunda a sexta-feira, em dias úteis.

Marau, 30 de janeiro de 2026.

Adriela Balotin Tonin
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAU/RS

RUA IRINEU FERLIN, Nº 355 - CENTRO - CNPJ: 87.599.122/0001-24

MARAU/RS - CEP 99.150-000

FONE: (54) 3342-9500 - [HTTP://WWW.PMMARAU.COM.BR](http://WWW.PMMARAU.COM.BR)



CÓDIGO DE ACESSO

8E24E394C6744F43989EF2D0538B471C

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://marau.flowdocs.com.br/public/assinaturas/8E24E394C6744F43989EF2D0538B471C>