TERMO DE REFERÊNCIA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS ADMINISTRATIVOS

Este Termo de Referência foi elaborado em conformidade com as exigências da Lei Federal n.º 14.133/2021, visando subsidiar o processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O objeto deste Termo consiste na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de unidade administrativa pública, compreendendo a **Sala Comercial n.º 301**, integrante do Edifício de propriedade de **Nicolodi Empreendimentos Imobiliários Ltda**, matriculado sob o n.º **1.850** no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Tapejara/RS.

O imóvel será destinado ao uso pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, que utilizará o espaço para o funcionamento do Conselho Tutelar.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021, que estabelece a inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A justificativa baseia-se na adequação técnica do imóvel às necessidades da Administração, conforme atestado em Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), que confirma a compatibilidade do valor locatício com os preços de mercado e a singularidade do imóvel para o atendimento do interesse público na região.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na disponibilização imediata de infraestrutura física adequada para a instalação de repartição pública, garantindo acessibilidade, segurança e condições de trabalho satisfatórias. O imóvel será entregue em perfeitas condições de uso, com todas as instalações elétricas e hidráulicas revisadas.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel deverá apresentar as seguintes características mínimas, conforme especificações técnicas:

- **Distribuição interna:** 04 (quatro) salas amplas para atendimento e postos de trabalho;
- **Instalações sanitárias:** 01 (um) banheiro social e 01 (um) banheiro adaptado para Pessoas com Deficiência (PCD), em conformidade com a NBR 9050;
- **Áreas de apoio:** 01 (uma) cozinha/copa para os servidores;
- **Estacionamento:** 01 (um) box de garagem privativo;
- **Estado de conservação:** pintura conservada, pisos íntegros e pleno funcionamento de esquadrias e fechaduras.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Obrigações da Locadora:

- Entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação e por problemas estruturais que não advenham do uso inadequado;
- Efetuar o pagamento de taxas extraordinárias de condomínio, se houver;
- Entregar o imóvel com as divisórias dotadas de isolamento acústico/proteção antirruído, executadas em estrita conformidade com o projeto de layout/divisão das salas elaborado pelo Município, o qual integrará e acompanhará o contrato como anexo.

Obrigações da Locatária:

- Pagar pontualmente o aluguel mensal acordado;
- Zelar pela conservação do imóvel como se fosse seu;
- Arcar com as despesas de água, energia elétrica e IPTU, e outras despesas ordinárias referentes a conservação do imóvel, legalmente permitidas por lei;

- Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO

O contrato será gerido por servidor designado pela Administração, que atuará como interlocutor principal junto à Locadora.

A fiscalização técnica consistirá no acompanhamento do estado de conservação do imóvel e na verificação do cumprimento das cláusulas contratuais, anotando em registro próprio as ocorrências relativas à execução do contrato.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O pagamento será realizado mensalmente, até o 10.º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante a apresentação de documento de cobrança válido ou recibo emitido pela Locadora. O valor do aluguel será fixo, sem reajuste pelo período de 12 (doze) meses.

O prazo de vigência da presente locação será de 12 (doze) meses, a contar de 13 de outubro de 2026, podendo ser prorrogado pelas partes por iguais e sucessivos períodos até o limite de 60 (sessenta) meses. O reajuste anual será feito com base no IPCA acumulado dos últimos 12 meses.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal total da locação é de R$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais), pago pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

O valor global estimado para o período de 12 (doze) meses é de **R$ 46.800,00 (quarenta e seis mil e oitocentos reais)**.

Este valor encontra-se em estrita conformidade com o laudo de avaliação mercadológica anexo ao processo administrativo.

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta contratação correrão por conta de dotação orçamentária específica, conforme detalhado abaixo:

Unidade Orçamentária (Secretaria)	Dotação / Elemento de Despesa	Valor Mensal / Anual
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social	Locação de Imóveis	R$ 3.900,00 / R$ 46.800,00

A Declaração de Disponibilidade Orçamentária e a Declaração do Ordenador de Despesa quanto à adequação com a Lei de Responsabilidade Fiscal devem integrar o processo de contratação.

Dotação orçamentária:

Tapejara/RS, 28 de setembro de 2026.

Assinado digitalmente por:
MATHEUS EMANUEL DE PAULA
***.657.570-**

Matheus Emanuel de Paula
Secretário Municipal
Secretaria de Desenvolvimento Social

Assinado digitalmente por:
Dgeicy Katieli Woievoda
***.161.670-**

Assinado digitalmente por:
EVERTON BRUNETO
***.578.210-**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas