



TERMO DE REFERÊNCIA

1.OBJETO:

O presente Termo de Referência tem por objeto a **locação de 1 (uma) sala comercial independente e conjugada sendo “4f e 4g”** situadas no **imóvel localizado na Rua Grécia, nº 641, bairro Centro, Eldorado do Sul/RS**, destinadas à instalação de:

- **Casa do Empreendedor**, unidade voltada ao atendimento e suporte aos microempreendedores do Município; e

2. TIPO DE CONTRATAÇÃO:

- Fornecimento de bens/materiais: Locação de imóvel para instalação da **CASA DO EMPREENDEDOR, unidade voltada ao atendimento e suporte aos microempreendedores do Município.**
- Caracterização do objeto: Bem ou serviço comum.
- Forma de adjudicação: Por Item.
- Critério de julgamento: Menor preço
- Modalidade: Inexigibilidade conforme consta nos termos do art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21.

3. VALOR ESTIMADO DO OBJETO:

As fontes de pesquisa de preços foram o painel de compras públicas, sites de empresas e orçamentos direto com os fornecedores.

Item	Especificação	UND	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de 1(uma) sala comercial conjugada “4f e 4g” sendo para instalação da Casa do Empreendedor.	mês	12 meses	R\$ 9.500,00	R\$ 114.000,00
VALOR GLOBAL					R\$ 114.000,00

***OBS.1: O contrato terá uma carência nos 6(seis) primeiros meses, e os outros 6 meses será empenhado posteriormente, totalizando 12 meses de contrato.**

***OBS.2: O valor mensal será de R\$9.500,00, totalizando valor anual de R\$114.000,00.**

A justificativa para os fornecedores e orçamentos foram as seguintes:



- a) Imediatismo da Contratação;
- b) Proximidade com o Município para evitar transtornos logísticos;
- c) Agilidade e rapidez na entrega devido à urgência da necessidade da locação;
- d) Pronta assistência técnica/ajustes, caso tenhamos problemas com a locação do imóvel.
 - Será admitida a participação de consórcios de empresas? Não aplicável para essa aquisição.

4. JUSTIFICATIVA:

A contratação é fundamentada no **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que permite **inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cuja escolha decorra de suas características de localização e instalações necessárias ao atendimento da finalidade da Administração Pública.**

A escolha do imóvel deve-se à:

- **Localização central e estratégica**, fundamental para o atendimento ao público e articulação interinstitucional;
- **Infraestrutura adequada e pronta para uso**, sem necessidade de adaptações estruturais;
- **Disponibilidade imediata de duas salas independentes**, possibilitando ocupação separada e eficiente;
- **Eficiência administrativa e econômica** ao centralizar dois órgãos em um único contrato com o mesmo proprietário.

5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS:

Será feita aprovação mediante vistoria realizada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

6. AMOSTRA / PROTÓTIPO:

Não será exigida amostra/protótipo.

7. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

Não se aplica.



8. ACEITABILIDADE DA PROPOSTA:

Para efeito do Art. 59, III da Lei nº 14.133/21, os preços estimados especificados neste Termo de Referência, unitários, totais e global, correspondem aos preços máximos nos quais o objeto poderá ser adjudicado.

Como critério de aceitabilidade, não será admitida a adjudicação do objeto por preços (unitário e global) superiores aos especificados neste termo de referência.

9. PRAZOS, LOCAIS, FORMA DE EXECUÇÃO E RECEBIMENTO:

Será empenhado o valor para 6 meses, sendo que será concedido por parte do proprietário uma carência nos primeiros 6 meses de locação, o período a ser empenhado será conforme disponibilidade orçamentária. O contrato poderá ser prorrogado por igual período.

O pagamento, após o período de carência será feito até o dia 10 de cada mês subsequente.

10. GARANTIA

Não se aplica.

11. FISCALIZAÇÃO DA COMPRA:

O contrato de locação será fiscalizado e acompanhado pela autoridade competente da Secretaria requisitante ou por servidor por ele designado, sendo que será de sua responsabilidade as solicitações de renovações contratuais, de manutenções, devolução das chaves ao proprietário e os pagamentos mensais.

12. FISCAL DE CONTRATO:

Catia Conzatti Costa – Matrícula: 6985-0

13. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

ÓRGÃO/UNIDADE: SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PATRIMONIO

MATERIAL: 3.3.90.36.15.00.00 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

DESPESA: 5651

FONTE DE RECURSO: 1500 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS

13. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA EMPRESA FORNECEDORA.



A escolha do imóvel localizado na Rua Grécia, nº 641, Centro, Eldorado do Sul/RS, fundamenta-se no disposto no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que permite a inexigibilidade de licitação para a contratação de imóvel cuja localização e características tornem necessária sua escolha, desde que atendido o interesse público e demonstrada a singularidade da solução.

Sugere-se a escolha do imóvel com base nos seguintes critérios técnicos e administrativos:

- 1. Exclusividade da oferta do imóvel:**
O imóvel em questão é **de propriedade exclusiva da empresa/proprietário**, não existindo disponibilidade do mesmo espaço em condições similares por outro fornecedor, o que **torna inviável a competição** e caracteriza a natureza singular da contratação.
- 2. Atendimento integral às necessidades da Administração:**
A estrutura física e a localização do imóvel atendem de forma simultânea às **diferentes finalidades das unidades a serem instaladas** (Casa do Empreendedor), sendo compatível com os critérios de acessibilidade, logística, segurança, representatividade institucional e funcionalidade, sem necessidade de reformas ou adequações.
- 3. Disponibilidade imediata:**
A empresa/proprietário apresentou o imóvel **pronto para uso imediato**, o que é essencial para a rápida operacionalização das unidades, especialmente diante das demandas urgentes da Administração Pública decorrentes da situação de calamidade enfrentada pelo Município.
- 4. Possibilidade de contratação unificada:**
A empresa é **a única que oferece salas independentes no mesmo imóvel** com condições de atender simultaneamente aos dois órgãos municipais, **possibilitando economia de recursos públicos** e racionalização dos trâmites contratuais e administrativos, conforme já justificado no Estudo Técnico Preliminar.
- 5. Compatibilidade com os valores praticados no mercado:**
A proposta apresentada pela empresa está em consonância com os **valores de mercado praticados na região**, conforme levantamento informal e comparativo com imóveis de características similares, respeitando os princípios da economicidade e da razoabilidade, além de conceder uma carência nos 6 primeiros meses de aluguel.

14. JUSTIFICATIVA DE SINGULARIDADE DO IMÓVEL.

O imóvel apresenta características únicas que justificam sua escolha, incluindo:

- Localização privilegiada, sem alternativas que ofereçam as mesmas condições de acesso e visibilidade;
- Infraestrutura diferenciada que reduz a necessidade de investimentos adicionais em reformas e adaptações;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ELDORADO DO SUL
ESTRADA DA ARROZEIRA, Nº 270 – CENTRO – ELDORADO DO SUL

- Disponibilidade imediata para ocupação, evitando atrasos na implementação dos serviços da Subprefeitura;
- Compatibilidade plena com as necessidades da administração pública, sem necessidade de amplas intervenções estruturais.

Eldorado do Sul, 22 de Agosto de 2025.

ADELAR DE SENA RODRIGUES
Secretário de Administração e Patrimônio