

**SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNANÇA CIDADÃ E DESENVOLVIMENTO RURAL
EQUIPE DE COMPRAS E CONTRATOS - UASE/SMGOV**

TERMO DE REFERÊNCIA

Termo de Referência

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel comercial com área privativa de 204,15 m², localizado na Rua Luiza Rocco, 177, Bairro Glória, Porto Alegre destinado à instalação da Subprefeitura Glória

Grupo de itens/Lote	Item	Descrição do objeto	Código do catálogo de Serviços - PMPA
1	1	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	1124

1.2. Parcelamento do objeto

1.2.1. Não é possível o parcelamento do objeto da presente contratação.

1.2.2. A contratação será realizada em lote único.

1.3. Critério de seleção do imóvel

1.3.1. A Administração realizará a contratação por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição decorrente da singularidade da localização e da adequação do imóvel às necessidades estratégicas da Administração.

1.3.2. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com planta do imóvel e documentação comprobatória da regularidade fundiária, inclusive certidão de matrícula atualizada.

1.4 Definição do objeto

1.4.1. Classifica-se o objeto desta contratação como serviço comum de locação de imóvel, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021.

1.4.2. Trata-se de serviço sem dedicação exclusiva de mão de obra, com prazo de vigência predeterminado, podendo ser prorrogado conforme legislação vigente e necessidade da Administração.

1.5 Subcontratação

1.5.1. É vedada a subcontratação do objeto.

1.5.1.1. Justifica-se a vedação porque não se aplica ao objeto do contrato.

1.6. Consórcio

1.6.1. Veda a participação de empresas em consórcio.

1.6.1.1. Justifica-se, pois não se aplica ao objeto deste contrato.

1.7 Garantia contratual

1.7.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

1.7.1.1. Justifica-se a não exigência de garantia contratual, tendo em vista a natureza do objeto.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se na Informação 34156102 DPC-

2.1.1. A contratação visa a locação de um novo imóvel para substituir a sala atual, que possui cerca de 25m² (vinte e cinco metros quadrados) e se mostra inadequada para as necessidades da Subprefeitura Glória. A atual limitação de espaço é insuficiente para o adequado atendimento à população.

2.1.2. Escolha e Singularidade do Imóvel (Justificativa 34156102 e ETP 36744858) A escolha do imóvel situado na Rua Luiza Rocco, 177 Bairro Glória foi feita pela Administração em razão de aspectos que demonstram a singularidade e a vantagem para a Administração, fundamentando a inexigibilidade:

a) Localização Estratégica: O imóvel possui localização privilegiada com fácil acesso a pelos modais de transporte público.

b) Trata-se de imóvel novo, construído entre os anos de 2020/2021 em bom estado e estruturalmente seguro

2.1.3. Razoabilidade e Vantajosidade do Valor (Avaliação 35486661) A avaliação prévia do bem, exigida pelo Art. 74, § 5º, I, da Lei nº 14.133/2021, foi cumprida mediante análise comparativa, que demonstrou que o valor locatício é razoável e vantajoso.

O Custo Mensal Total da proposta é de R\$ 6.333,33

Este custo total não se encontra acima dos valores praticados no mercado imobiliário.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Requisitos Mínimos e Condições Legais e Estruturais do Imóvel O imóvel a ser locado deverá obrigatoriamente atender aos seguintes requisitos:

3.1.1. Localização: Estar localizado dentro da abrangência da Região do OP Glória

3.1.2. Área: Possuir área útil/privativa de aproximadamente 200 m²

3.1.3. Infraestrutura: Infraestrutura elétrica, hidráulica, PPCI e pisos compatíveis com uso administrativo.

3.1.4. Documentação: Apresentar Habite-se e Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI) válidos, ou comprovação de dispensa legal.

3.1.5. Conformidade Legal: Estar em conformidade com a legislação local vigente e com a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991).

3.1.6. Valor: Apresentar valor locatício compatível com os praticados no mercado, conforme a Avaliação 35486661.

3.2. Visita técnica

3.3.1. Poderá ser realizada visita técnica para reconhecimento do objeto.

3.3.1.1. A visita técnica é facultativa, ou seja, não é inabilitatória e não se confunde com aquela prevista no § 2º, do art. 63, da Lei 14.133/2021.

4. ESPECIFICAÇÕES FINANCEIRAS E TÉCNICAS (PROPOSTA BASE)

4.1. Detalhamento Financeiro (Conforme Proposta 34430731 e Avaliação 35486661)

Item	Valor Mensal (R\$)
Aluguel	R\$ 5.000,00
Condomínio/ IPTU	R\$ 1.333,33

Custo Mensal Total	R\$ 6.333,33
--------------------	--------------

4.3 Índice de reajuste

4.3.1 Na hipótese da concessão de reajustamento, para as parcelas de preço pertinentes, será utilizado o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

4.3.2 Em caso de extinção ou vedação do IPCA, será adotado o índice substituto definido pela legislação vigente.

5. PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 meses, contados a partir da assinatura contratual e da entrega formal do imóvel, mediante vistoria técnica e lavratura do Termo de Recebimento.

5.1.1. O contrato poderá ser prorrogado, mediante justificativa técnica e conveniência administrativa, conforme o disposto no art. 105 da Lei nº 14.133/2021.

5.1.2. O valor mensal da locação poderá ser reajustado anualmente, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

5.1.3. O contrato poderá ser rescindido por interesse da Administração, mediante comunicação formal com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos, nos termos do art. 137, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

6. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. O pagamento do valor contratual será realizado mensalmente, mediante apresentação da respectiva nota fiscal eletrônica e boleto bancário ou documento de cobrança equivalente, com vencimento ajustado até o décimo dia útil de cada mês.

6.2. O pagamento será processado após a regular liquidação da despesa, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a partir do recebimento da documentação válida pela Administração.

6.3. Caso o vencimento coincida com final de semana, feriado ou dia sem expediente bancário ou administrativo, o pagamento será efetuado no primeiro dia útil subsequente.

6.4. Caso a nota fiscal apresente defeitos, vícios ou pendências documentais, o prazo de pagamento será suspenso e reiniciado após a devida regularização, sem ônus para a Administração..

6.5. O fornecimento do imóvel deve ser mantido regularmente, mesmo no caso de atrasos de pagamento inferiores a 60 (sessenta) dias, conforme §2º do art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

7. ATENDIMENTO À LEI MUNICIPAL 12.827/2021

7.1. Monitoramento de veículos, máquinas e equipamentos: INCOMPATÍVEL, porque o objeto não envolve esses equipamentos.

7.2. Registro fotográfico: Dar-se-á por meio de vistorias realizadas antes da locação, após a entrega do imóvel e após o final do contrato.

7.3. Monitoramento eletrônico de ordens de serviço: INCOMPATÍVEL, porque não se aplica ao objeto contratado.

7.4. Metas de desempenho: INCOMPATÍVEL, porque não se aplica ao objeto contratado.

8. INSTRUMENTO DE MEDIÇÃO DE RESULTADO - IMR

8.1. A VERIFICAÇÃO da adequação das instalações e o cumprimento das obrigações contratuais será o Instrumento de Medição de Resultado aplicável ao objeto deste contrato.

9. OBRIGAÇÕES

9.1. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, após vistoria técnica conjunta.
- 9.1.2. Apresentar cópia da matrícula atualizada do imóvel com ausência de ônus ou impedimentos legais, ressalvada a alienação fiduciária regularmente registrada.
- 9.1.3. Realizar, junto à contratante, vistoria técnica no momento da entrega e da devolução do imóvel.
- 9.1.4. Garantir o uso pacífico do imóvel durante o período da locação, conforme art. 22 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).
- 9.1.5. Realizar, junto à contratante, vistoria técnica no momento da entrega e da devolução do imóvel.
- 9.1.6. Arcar com todas as despesas anteriores à locação, bem como encargos extraordinários do condomínio.
- 9.1.7. Garantir o abatimento proporcional ou isenção do valor locatício nos casos em que o imóvel se torne inutilizável por mais de 10 dias.

9.2. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 9.2.1. Pagar pontualmente o aluguel e encargos.
- 9.2.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para fins institucionais da Subprefeitura Glória.
- 9.2.3. Arcar com os custos de consumo (água, luz, rede PROCEMPA), bem como com o seguro obrigatório contra incêndio.
- 9.2.4. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, ficando autorizado ao LOCATÁRIO realizar pequenos ajustes (obras) para atender suas necessidades, inclusive pinturas, mediante comunicação ao LOCADOR.
- 9.2.5. Devolver o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes de uso normal.

9.3. OBRIGAÇÕES DA FISCALIZAÇÃO

- 9.3.1. Designar servidor responsável pela fiscalização do contrato.
- 9.3.2. A fiscalização deverá acompanhar a execução dos serviços, devendo registrar toda e qualquer ocorrência e/ou deficiência verificada.
- 9.3.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscalizador deverão ser solicitadas ao seu superior imediato.

10. CONDIÇÕES PARA HABILITAÇÃO

- 10.1. Manifestação expressa pelos proprietários quanto ao interesse na locação.
- 10.2. Carta Proposta e/ou Termo de Compromisso.
- 10.3. Documentação do imóvel e matrícula atualizada
- 10.4. Certidões Negativas Federal, Estadual, Municipal, trabalhista e de FGTS, se for o caso, do proprietário e/ou imobiliária.

10.5. Certidão dando conta da inexistência de quaisquer registros de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, hipotecas ou outros ônus reais/legais ou convencionais, bem como de ordens de indisponibilidades de bens, em relação ao imóvel, ressalvada a alienação fiduciária regularmente registrada.

10.6. Certidão negativa de débito de IPTU e/ou TCL.

10.7. Habite-se e APPCI (Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio).

10.8. Para o locador ser pessoa jurídica, apresentar: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

11. CONDIÇÕES PARA ASSINATURA DO CONTRATO

11.1.1. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

11.1.2. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

11.1.3. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves.

11.1.4. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.

11.1.5. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel.

11.1.6. Garantir o abatimento do aluguel, nos casos de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, que durarem mais de dez dias.



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Cesar Chiapinotto Brandolt, Chefe de Equipe**, em 27/11/2025, às 10:32, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **36780627** e o código CRC **48872D64**.