



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Santo Expedito do Sul

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel de propriedade dos Srs. Ivanir Bonez e Icilea Daiane Rizzon de Matos Bonês, integrante da Matrícula nº 437 do Ofício dos Registros Públicos de Santo Expedito do Sul/RS, localizado na Avenida José Pilonetto, Centro, no Município de Santo Expedito do Sul/RS, com área construída aproximada de 105,00 m², destinado ao funcionamento do espaço para desenvolvimento das atividades do Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família – PAIF e do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, vinculados à Secretaria Municipal de Assistência Social.

2. DAS QUANTIDADE E DOS VALORES

2.1. A presente contratação compreende a locação de 01 (um) imóvel urbano, destinado ao atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, conforme especificações constantes neste Termo de Referência.

2.2. O prazo inicial da locação será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado na forma da legislação aplicável e conforme interesse da Administração.

2.3. O valor mensal estimado para a contratação é de R\$ 1.155,00 (um mil cento e cinquenta e cinco reais) mensais, perfazendo o valor estimado de R\$ 13.860,00 (treze mil oitocentos e sessenta reais) para o período inicial de vigência.

2.4. O valor estimado foi definido com base em avaliação técnica do imóvel e em pesquisa de mercado, demonstrando compatibilidade com os preços praticados para imóveis com características semelhantes, observando os princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação fundamenta-se no disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

3.2. A solução proposta foi precedida da elaboração do Documento de Formalização da Demanda – DFD e do Estudo Técnico Preliminar – ETP, os quais demonstraram a necessidade da contratação, a adequação da solução escolhida e sua compatibilidade com o interesse público.

3.3. Em atendimento ao disposto no § 5º do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, foram



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Santo Expedito do Sul

realizados a avaliação técnica do imóvel, a análise de seu estado de conservação, a verificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis para atendimento da necessidade administrativa, bem como a justificativa técnica demonstrando a singularidade do imóvel e a vantagem de sua locação para a Administração.

3.4. O valor estimado da contratação foi definido com base em avaliação técnica e pesquisa de mercado, evidenciando sua compatibilidade com os preços praticados para imóveis de características semelhantes, observando os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

3.5. A contratação mostra-se necessária e adequada para assegurar a continuidade das atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social, atendendo às exigências legais e aos pressupostos técnicos que regem as contratações públicas.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano, integrante da Matrícula nº 437 do Ofício dos Registros Públicos de Santo Expedito do Sul/RS, de propriedade dos Srs. Ivanir Bonez e Icleia Daiane Rizzon de Matos Bonês, localizado na Avenida José Pilonetto, Centro, no Município de Santo Expedito do Sul/RS, com área construída aproximada de 105,00 m², destinado ao funcionamento do espaço para desenvolvimento das atividades do Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família – PAIF e do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, vinculados à Secretaria Municipal de Assistência Social.

A definição da solução decorreu de estudo técnico realizado pela Administração, considerando as necessidades dos serviços socioassistenciais desenvolvidos pelo Município, as características do imóvel, sua localização, infraestrutura disponível e a possibilidade de utilização imediata, buscando assegurar a continuidade dos atendimentos prestados à população com eficiência, economicidade e observância do interesse público.

Em atendimento às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, o imóvel foi submetido à avaliação técnica prévia realizada pelo setor de engenharia do Município, ocasião em que foram analisados seu estado geral de conservação, características construtivas, funcionalidade, instalações, localização e adequação à finalidade pretendida. A vistoria concluiu que o imóvel apresenta condições satisfatórias para utilização imediata, não sendo identificada a necessidade de reformas, ampliações ou adaptações estruturais significativas para o desenvolvimento das atividades do PAIF e do SCFV, circunstância que elimina custos adicionais de implantação e proporciona maior economicidade à Administração.



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Santo Expedito do Sul

Paralelamente, a Administração certificou a inexistência de imóvel público disponível que apresentasse características compatíveis para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, especialmente quanto à localização, área útil, funcionalidade, distribuição dos ambientes, acessibilidade e condições de utilização, razão pela qual se mostrou necessária a locação de imóvel pertencente a particular.

Também foi realizado levantamento de mercado, acompanhado de avaliação do valor locatício, constatando-se que o preço proposto é compatível com os praticados para imóveis de características semelhantes, demonstrando a razoabilidade do valor e a vantajosidade econômica da contratação.

A escolha do imóvel decorreu de sua singularidade em relação à necessidade administrativa, uma vez que reúne, simultaneamente, localização central e de fácil acesso aos usuários da Política de Assistência Social, área física compatível com a demanda dos serviços, adequada distribuição dos ambientes, boas condições de conservação, infraestrutura suficiente para o desenvolvimento das atividades socioassistenciais e possibilidade de ocupação imediata, sem necessidade de investimentos relevantes por parte da Administração.

A utilização do imóvel permitirá a realização de atendimentos individuais e coletivos, oficinas, reuniões, atividades socioeducativas e demais ações desenvolvidas pelo PAIF e pelo SCFV em ambiente adequado, seguro e funcional, contribuindo para o fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários e para a ampliação da qualidade dos serviços ofertados à população.

Diante das análises técnicas realizadas, conclui-se que a locação do referido imóvel representa a solução mais adequada para atendimento da necessidade pública, por reunir as características indispensáveis à execução dos serviços, apresentar compatibilidade entre o valor da locação e os preços de mercado, dispensar investimentos significativos em adaptações e possibilitar a utilização imediata do espaço, evidenciando a vantajosidade da contratação para a Administração Pública.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

I – O imóvel deverá ser de propriedade dos locadores ou estar sob sua legítima posse, devidamente comprovada por matrícula atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, encontrando-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou impedimentos que inviabilizem sua locação à Administração Pública.

II – O imóvel deverá estar localizado na área urbana do Município de Santo Expedito



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Santo Expedito do Sul

do Sul/RS, em região de fácil acesso aos usuários dos serviços socioassistenciais, favorecendo o deslocamento da população atendida e dos servidores públicos.

III – O imóvel deverá possuir área construída aproximada de 105,00 m², compatível com as necessidades da Administração, permitindo o adequado funcionamento do espaço destinado ao desenvolvimento das atividades do Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família – PAIF e do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV.

IV – O imóvel deverá possuir ambientes compatíveis com a finalidade da contratação, possibilitando a realização de atendimentos individuais e coletivos, oficinas, reuniões, palestras, atividades socioeducativas e demais ações desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

V – O imóvel deverá apresentar boas condições de conservação, segurança, higiene, salubridade, ventilação, iluminação natural e artificial, bem como instalações elétricas, hidrossanitárias e estruturais em adequado estado de funcionamento, permitindo sua utilização imediata.

VI – O imóvel deverá dispor de infraestrutura compatível com a finalidade da contratação, incluindo sanitário(s), abastecimento de água potável, fornecimento de energia elétrica, sistema de esgotamento sanitário e demais serviços públicos essenciais.

VII – Sempre que tecnicamente possível, o imóvel deverá apresentar condições de acessibilidade ou permitir adaptações razoáveis para atendimento às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observadas as normas aplicáveis.

VIII – O imóvel deverá permanecer, durante toda a vigência contratual, em condições adequadas de uso, conservação e funcionamento, cabendo aos locadores manter as características estruturais que motivaram sua escolha.

IX – Os locadores deverão apresentar matrícula atualizada do imóvel, documento oficial de identificação, CPF e demais documentos necessários à comprovação da propriedade e da capacidade para contratar com a Administração Pública.

X – Os locadores deverão apresentar declaração de que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou litígios que impeçam sua locação, bem como declaração de que possui legitimidade para firmar o contrato e garantir o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual.

XI – Os locadores deverá apresentar a documentação exigida pela legislação vigente para formalização da contratação, especialmente aquela destinada à comprovação da



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Santo Expedito do Sul

titularidade do imóvel, da regularidade fiscal aplicável e das demais condições necessárias à celebração do contrato.

XII – A contratação será precedida de avaliação técnica realizada pelo setor de engenharia do Município, a qual deverá atestar a compatibilidade do imóvel com as necessidades da Administração, considerando sua localização, área, estado de conservação, funcionalidade e adequação ao desenvolvimento das atividades do PAIF e do SCFV.

XIII – O valor da locação deverá ser compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliação técnica e pesquisa de mercado realizadas pela Administração, demonstrando a vantajosidade da contratação.

XIV – Durante a execução contratual, as despesas decorrentes do consumo de água e energia elétrica serão de responsabilidade do Município, na qualidade de locatário, permanecendo sob responsabilidade dos locadores o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e demais encargos inerentes à propriedade do imóvel.

XV – O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, mediante apresentação do documento fiscal ou recibo hábil, devidamente atestado pelo fiscal do contrato, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual.

XVI – A vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogada, desde que demonstrada a permanência da necessidade administrativa, a vantajosidade da contratação e observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

XVII – O valor da locação corresponderá a 01 (um) salário mínimo nacional vigente, sendo reajustado após cada período de 12 (doze) meses de vigência contratual, passando a corresponder ao novo valor do salário mínimo nacional fixado pela legislação federal, conforme previsto no contrato.

XVIII – A gestão e a fiscalização da contratação serão exercidas por servidores formalmente designados pela Administração, competindo-lhes acompanhar a execução contratual, verificar a manutenção das condições do imóvel e atestar o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes.

XIX – Os locadores deverão comunicar imediatamente à Administração qualquer fato superveniente que possa comprometer a utilização do imóvel, sua disponibilidade ou a regular execução contratual.

XX – O imóvel deverá permanecer disponível para utilização exclusiva da



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Santo Expedito do Sul

Administração Pública durante toda a vigência da contratação, não podendo sofrer alteração de destinação, alienação ou qualquer restrição ao seu uso que comprometa a continuidade da prestação dos serviços, ressalvadas as hipóteses legalmente admitidas.

XXI – O imóvel deverá estar em situação regular perante os órgãos públicos competentes, inexistindo impedimentos legais, administrativos ou judiciais que inviabilizem sua utilização para a finalidade pública pretendida.

XXII – Os locadores responsabilizar-se-á por assegurar o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual, respondendo por eventuais reivindicações de terceiros que possam comprometer a posse ou a utilização do bem pela Administração.

XXIII – Não será admitida a cessão, transferência da locação ou qualquer forma de disponibilização do imóvel a terceiros durante a vigência contratual, sem prévia e expressa anuência da Administração Municipal.

XXIV – O imóvel deverá atender integralmente às necessidades identificadas pela Secretaria Municipal de Assistência Social quanto à localização, funcionalidade, distribuição dos ambientes, capacidade de atendimento e condições de utilização, conforme demonstrado na avaliação técnica elaborada pelo setor de engenharia do Município.

XXV – A contratação deverá assegurar condições adequadas para a continuidade da prestação dos serviços socioassistenciais, garantindo ambiente seguro, acessível, funcional e compatível com o desenvolvimento das atividades do Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família – PAIF e do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, durante toda a vigência contratual.

XXVI – O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, até o dia 28 (vinte e oito) de cada mês, mediante depósito bancário em conta de titularidade dos locadores, observadas as condições estabelecidas no contrato e o efetivo cumprimento das obrigações contratuais.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. A execução do objeto terá início na data de assinatura do contrato, ocasião em que o imóvel deverá ser disponibilizado ao Município em condições adequadas para imediata utilização, conforme as características verificadas na avaliação técnica que fundamentou a contratação.

6.2. Durante toda a vigência contratual, o imóvel permanecerá destinado exclusivamente ao desenvolvimento das atividades do Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família – PAIF



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Santo Expedito do Sul

e do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, vinculados à Secretaria Municipal de Assistência Social.

6.3. A locação será executada de forma contínua, garantindo a disponibilidade permanente do imóvel para utilização pela Administração durante toda a vigência contratual.

6.4. Caberá à Administração utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista neste Termo de Referência, preservando suas condições normais de utilização e promovendo sua adequada conservação durante a vigência do contrato.

6.5. Durante a execução contratual, a Administração realizará o acompanhamento das condições de utilização do imóvel por intermédio do fiscal do contrato, registrando eventuais ocorrências e comunicando aos locadores sempre que forem verificadas situações que possam comprometer a adequada execução da locação.

6.6. Sempre que houver necessidade de intervenção que possa interferir na utilização do imóvel, as partes deverão comunicar-se previamente, adotando as providências necessárias para assegurar a continuidade das atividades desenvolvidas no local.

6.7. Encerrada a vigência contratual, o imóvel será devolvido aos proprietários mediante vistoria, observando-se as condições decorrentes do desgaste natural provocado pelo uso regular durante o período da locação.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidores formalmente designados pela Administração, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, competindo-lhes adotar as medidas necessárias para assegurar o fiel cumprimento das cláusulas contratuais.

7.2. Fica designado como Gestor do Contrato o(a) Sr.(a) Paula Padilha dos Anjos, a quem competirá coordenar a execução contratual, acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes, promover a interlocução entre a Administração e os locadores, bem como adotar as providências administrativas necessárias durante a vigência do contrato.

7.3. Fica designado como Fiscal do Contrato o(a) Sr.(a) Janaina Fernandes Pistore, competindo-lhe acompanhar a execução da locação, realizar vistorias sempre que necessárias, verificar a manutenção das condições do imóvel, registrar eventuais ocorrências, solicitar as providências cabíveis aos locadores e atestar a regular execução contratual para fins de pagamento.

7.4. Toda ocorrência que possa interferir na adequada execução do contrato deverá ser registrada pelo fiscal, comunicando-se imediatamente ao gestor do contrato para adoção das providências



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Santo Expedito do Sul

administrativas cabíveis.

7.5. O gestor e o fiscal deverão atuar de forma integrada durante toda a vigência contratual, mantendo registros das atividades de acompanhamento e fiscalização, bem como das comunicações realizadas entre as partes.

7.6. Constatado o descumprimento de qualquer obrigação contratual, o gestor e o fiscal adotarão as medidas necessárias à sua regularização, podendo propor a aplicação das medidas administrativas previstas no contrato e na legislação vigente, assegurados o contraditório e a ampla defesa quando cabíveis.

7.7. A substituição do gestor ou do fiscal do contrato poderá ocorrer a qualquer tempo, mediante designação formal da autoridade competente, sem prejuízo da continuidade da fiscalização e da gestão contratual.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

8.1. A medição da execução contratual será realizada mensalmente pelo fiscal do contrato, mediante verificação da efetiva disponibilização do imóvel e da manutenção das condições que fundamentaram a contratação, observando-se as especificações constantes neste Termo de Referência e no contrato.

8.2. Constatado que o imóvel permaneceu disponível à Administração durante o período de referência e que foram mantidas as condições de utilização previstas contratualmente, o fiscal emitirá o respectivo atesto, autorizando o prosseguimento do processo de pagamento.

8.3. Caso sejam constatadas irregularidades que comprometam a adequada execução da locação, o fiscal notificará aos locadores para que sejam adotadas as providências cabíveis, podendo o pagamento ser suspenso até a regularização da situação, quando a pendência for de responsabilidade dos locadores.

8.4. O pagamento será efetuado mensalmente, até o dia 28 (vinte e oito) de cada mês, mediante depósito bancário em conta de titularidade dos locadores, após a apresentação do documento fiscal ou recibo hábil e do respectivo atesto emitido pelo fiscal do contrato.

8.5. Antes da realização do pagamento, a Administração verificará o cumprimento das condições necessárias à sua efetivação, bem como a regularidade da execução contratual.

8.6. O valor da locação será reajustado após cada período de 12 (doze) meses de vigência contratual, passando a corresponder ao valor do salário mínimo nacional vigente, conforme previsto no contrato.



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Santo Expedito do Sul

8.7. Nenhum pagamento isentará os locadores das responsabilidades assumidas, nem implicará aceitação definitiva de eventual descumprimento das obrigações contratuais, permanecendo resguardado à Administração o direito de exigir sua regularização, quando constatada qualquer irregularidade.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. A seleção dos locadores será realizada por contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente das características de localização e das instalações do imóvel, que o tornam adequado ao atendimento da necessidade administrativa.

9.2. A escolha do imóvel foi precedida de levantamento de mercado, avaliação técnica e certificação da inexistência de imóvel público disponível que atendesse às necessidades da Administração, evidenciando a singularidade do imóvel e a vantagem de sua locação para o interesse público.

9.3. Para a formalização da contratação, os locadores deverão apresentar a documentação necessária à comprovação da propriedade ou da legitimidade para locar o imóvel, bem como os demais documentos exigidos pela legislação vigente para celebração do contrato.

9.4. O valor da contratação deverá estar compatível com os preços praticados no mercado imobiliário para imóveis de características semelhantes, conforme avaliação técnica e pesquisa de mercado realizadas pela Administração.

9.5. A contratação somente será formalizada após a verificação do atendimento de todos os requisitos legais e documentais exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021 e pelas demais normas aplicáveis à espécie.

10. OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES

10.1. Disponibilizar o imóvel à Administração na data de início da vigência contratual, em plenas condições de uso e conforme as características que fundamentaram sua escolha.

10.2. Assegurar à Administração o uso pacífico e ininterrupto do imóvel durante toda a vigência do contrato.

10.3. Manter o imóvel em condições adequadas de utilização, responsabilizando-se pelas manutenções e reparos de natureza estrutural que sejam necessários à preservação da segurança, estabilidade e funcionalidade do imóvel, quando decorrentes de vícios construtivos, desgaste natural ou causas alheias à utilização regular pela Administração.



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Santo Expedito do Sul

10.4. Comunicar imediatamente à Administração qualquer fato superveniente que possa comprometer a utilização do imóvel ou o cumprimento das obrigações contratuais.

10.5. Responder pela legitimidade da locação, garantindo que o imóvel permaneça livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições que impeçam ou dificultem sua utilização pela Administração.

10.6. Responsabilizar-se pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e dos demais encargos inerentes à propriedade do imóvel.

10.7. Permitir o acesso da Administração ao imóvel, sempre que necessário, para fins de fiscalização da execução contratual.

10.8. Comunicar previamente à Administração qualquer necessidade de intervenção estrutural no imóvel que possa interferir na execução do contrato.

10.9. Cumprir integralmente as obrigações assumidas no contrato e manter, durante toda a sua vigência, as condições que justificaram a contratação.

11. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

11.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para o desenvolvimento das atividades do Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família – PAIF e do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, vinculados à Secretaria Municipal de Assistência Social.

11.2. Zelar pela adequada conservação do imóvel, utilizando-o de forma compatível com sua destinação e preservando suas instalações durante a vigência contratual.

11.3. Comunicar aos locadores, em prazo razoável, a ocorrência de danos, defeitos ou situações que demandem reparos de responsabilidade destes.

11.4. Responsabilizar-se pelas despesas decorrentes do consumo de água e energia elétrica durante a vigência da locação.

11.5. Efetuar o pagamento do aluguel na forma e nos prazos estabelecidos no contrato.

11.6. Permitir o acesso dos locadores ao imóvel, mediante prévio agendamento e desde que não haja prejuízo à continuidade das atividades desenvolvidas pela Administração, quando necessário para a realização de vistorias ou reparos de sua responsabilidade.

11.7. Não promover alterações permanentes na estrutura do imóvel sem prévia e expressa autorização dos locadores.

11.8. Restituir o imóvel ao término da locação, observadas as condições decorrentes do desgaste natural provocado pelo uso regular durante a vigência contratual.

11.9. Designar gestor e fiscal do contrato para acompanhar a execução contratual, adotando as



Estado do Rio Grande do Sul

Município de Santo Expedito do Sul

providências necessárias ao fiel cumprimento das obrigações assumidas pelas partes.

12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal, decorrente da seguinte dotação:

10 - Secretaria de Assistência Social

2175 – Manutenção grupos crianças, adolescentes e idosos

12721 - Reduzido

339039100000 – Locação de Imóveis

Santo Expedito do Sul/RS, 04 de agosto de 2026.

Marivete Pereira de Matos
Secretária Municipal de Assistência Social