



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO RODEIO BONITO

TERMO DE REFERÊNCIA – TR

Ref. DFD nº 92/2026 - Áreas Requisitantes: Assistência Social e Habitação;

DEFINIÇÃO DO OBJETO

- 1.1 LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DO CONSELHO TUTELAR DO MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO/RS, LOCALIZADO NA RUA JÚLIO DE CASTILHOS, CENTRO, RODEIO BONITO/RS, conforme condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar;
- 1.2 A locação possui caráter temporário, em razão da necessidade de desocupação do prédio público atualmente utilizado pelo Conselho Tutelar para execução de reforma estrutural, garantindo a continuidade dos serviços públicos de proteção e atendimento à criança e ao adolescente durante o período das obras.
- 1.3 O imóvel possui área aproximada de 70,00 m², localizado em frente à Prefeitura Municipal, contendo estrutura compatível para funcionamento do Conselho Tutelar, com acesso independente, sanitário, cozinha e ambientes destinados ao atendimento da população.
- 1.4 A vigência inicial do contrato será de 9 (nove) meses, período correspondente à previsão de utilização temporária do imóvel enquanto perdurar a reforma do prédio público.

Parágrafo único. O contrato poderá ser prorrogado, mediante justificativa da Administração e interesse das partes, até a efetiva conclusão das obras do prédio público e retorno do Conselho Tutelar às suas instalações definitivas, observado o disposto no art. 105 da Lei Federal nº 14.133/2021.

- 1.5 Tabela de itens do objeto:

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Unit.	Valor Total
1	LOCAÇÃO TEMPORÁRIA DE IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR DO MUNICÍPIO.	MÊS	9	R\$ 1.621,00	R\$ 14.589,00

2 FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

2.1 A contratação encontra-se devidamente fundamentada no Documento de Formalização de Demanda (DFD) e no Estudo Técnico Preliminar (ETP), que integram o presente processo administrativo.

3 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1 A solução consiste na locação temporária de imóvel urbano, em condições adequadas de uso, destinado exclusivamente ao funcionamento do Conselho Tutelar durante o período de reforma do prédio público municipal.

4 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 A duração inicial do contrato será estabelecida de acordo com a previsão de conclusão das obras de reforma do prédio público, previsto para o primeiro semestre de 2027, podendo ser prorrogada, mediante justificativa e interesse da Administração, até a efetiva conclusão das obras e liberação do prédio público, observadas as disposições do art. 105 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.2 Caso o locador manifeste interesse em vender o imóvel, este deve notificar formalmente o locatário com antecedência mínima de 30 dias.

4.3 Caso o locador venha a alienar o imóvel a terceiros, ficará assegurado ao locatário o prazo mínimo de 06 (seis) meses para desocupação do imóvel, sem custos, contados a partir da data de notificação formal realizada pelo locador, após a efetiva formalização da venda.

4.4 Durante esse período, permanecerão vigentes todas as condições estabelecidas no presente contrato de locação, garantindo-se ao locatário tempo hábil para reorganização administrativa de modo a preservar a continuidade dos serviços públicos.

4.5 Para quaisquer dúvidas ou divergências sobre situações não previstas nos documentos de instrução do processo de contratação, deverão ser observados as regras previstas na Lei nº 8.245/91 e Lei nº 14.133/21.

4.6 Das obrigações da Contratada:

a) Permitir que os prepostos do locatário inspecionem a qualquer tempo e hora a execução do contrato;



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

- b) Efetuar as manutenções estruturais necessárias decorrentes de danos ocasionados por fatores naturais ou intempéries, tais como vendavais, tempestades, descargas atmosféricas ou outras ocorrências que comprometam a integridade do imóvel.
- c) Comunicar imediatamente ao locatário a ocorrência de qualquer situação anormal ou urgente que possa comprometer a estrutura do imóvel ou sua utilização adequada, prestando os esclarecimentos necessários.
- d) Manter, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e regularidade jurídica exigidas para contratação com a Administração Pública.
- e) Responsabilizar-se pelas manutenções estruturais que não decorram do uso regular do imóvel pelo locatário, especialmente aquelas relacionadas à integridade da edificação.
- f) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- g) O locador deverá informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

4.7 Das Obrigações da Contratante:

- a) O locatário obriga-se a zelar e manter o imóvel ora locado nas mesmas condições em que o recebeu, e conservá-lo como se fosse seu próprio;
- b) Designar servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato;
- c) Aplicar ao locador as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;
- d) Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;
- e) Notificar o locador, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção;
- f) Comunicar o locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- g) Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do locador, sendo assegurado ao locatário o direito ao abatimento proporcional do aluguel;
- i) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior,





ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

com exceção das benfeitorias realizadas, correndo por sua conta, se assim o fizer, as despesas de conserto e suprimentos que se fizerem necessários;

- j) Arcar com os custos de energia elétrica e IPTU, sendo as demais taxas, tributos, impostos que vierem incidir sobre o imóvel será de responsabilidade do locador.

5 MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- 5.1 A execução consiste na disponibilização contínua do imóvel durante toda a vigência contratual.
- 5.2 O imóvel deverá permanecer apto ao uso durante toda a execução do contrato.
- 5.3 Eventuais adequações internas de pequena monta poderão ser realizadas pela Administração, desde que previamente comunicadas ao locador e não comprometam a estrutura do imóvel.
- 5.4 Quaisquer reparos estruturais necessários durante a vigência contratual deverão ser executados pelo locador em prazo compatível com a urgência da situação.

6 MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 6.1 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.
- 6.2 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais gestores e fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelos respectivos substitutos, conforme art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 6.3 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente.
- 6.4 As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 6.5 Após assinatura do contrato, o fiscal poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato, através de reunião para detalhamento das informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros;



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

- 6.6 O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.
- 6.7 A periodicidade das medições será conforme escolha do fiscal.
- 6.8 Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contrato, o fiscal do contrato dará ciência ao Contratado, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas, determinando prazo para a correção.
- 6.9 O fiscal do contrato informará a seus superiores e ao gestor do contrato, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência, conforme § 2º, art. 117 da Lei nº 14.133/21.
- 6.10 Constatada a ocorrência de descumprimento total ou parcial do contrato, deverão ser observadas as disposições dos art. 155 a 163 da Lei nº 14.133/21, a fim de apurar a responsabilidade do Contratado e eventualmente aplicar sanções.
- 6.11 Identificada qualquer irregularidade que comprometa o uso do imóvel, o fiscal notificará formalmente o locador para adoção das providências necessárias.
- 6.12 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade do Contratado por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto, aí incluídas imperfeições de natureza técnica ou aquelas provenientes de vício redibitório, como tal definido pela lei civil.
- 6.13 O Contratante reserva-se ao direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso o mesmo afaste-se das especificações deste termo de referência, do instrumento convocatório e de seus anexos, e da proposta comercial do Contratado.
- 6.14 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pela fiscal do contrato Sra. Letícia Mayane da Silva Pinto, Secretário Municipal de Assistência Social e Habitação.

7 CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO

- 7.1 A medição da execução do objeto será realizada de forma mensal, considerando a efetiva disponibilização do imóvel para uso da Administração durante o período correspondente.
- 7.2 O pagamento será efetuado mediante atesto do fiscal do contrato, após verificação do cumprimento das condições contratuais.



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

8 DO RECEBIMENTO

- 8.1 O recebimento do objeto dar-se-á de forma contínua, mediante verificação mensal da regular execução da locação e das condições do imóvel.
- 8.2 O recebimento não exclui a responsabilidade do contratado quanto à manutenção das condições adequadas do imóvel durante toda a vigência contratual.

9 LIQUIDAÇÃO

- 9.1 Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, o setor competente dará o correto andamento para a liquidação.
- 9.2 Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento.
- 9.3 Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, sem ônus à contratante;

10 PRAZO DE PAGAMENTO

- 10.1 O pagamento será efetuado em até 15 (quinze) dias, conforme cronograma de pagamentos do Município, após a entrega do objeto licitado, entrega do documento fiscal correto e da finalização da liquidação da despesa.

11 FORMA DE PAGAMENTO

- 11.1 O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e contracorrente, indicados pelo CONTRATADO.
- 11.2 Sendo o contratado pessoa física, poderão incidir as retenções tributárias cabíveis conforme legislação vigente, especialmente quanto ao Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), quando aplicável.

12 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

- 12.1 A contratação ocorrerá por Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da necessidade de locação de imóvel cujas características de localização, instalação e adequação às necessidades da Administração tornam sua escolha específica;



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

12.2 A escolha do imóvel foi precedida de Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Laudo Técnico de Avaliação elaborado pelo Departamento de Engenharia e comprovação da compatibilidade do valor com os preços praticados no mercado local.

12.3 Foi constatada a inviabilidade de utilização de imóveis públicos municipais para atendimento da necessidade administrativa, conforme registrado no Estudo Técnico Preliminar.

13 **EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO**

13.1 Habilitação Jurídica:

- a) Documento oficial de identificação com foto (RG ou documento equivalente);
- b) Comprovante de propriedade do imóvel, mediante apresentação de matrícula atualizada do Registro de Imóveis, ou documento hábil que comprove a posse legítima e a disponibilidade do bem para locação;

13.2 Regularidade Fiscal Social e Trabalhista:

- a) Comprovante de inscrição no CPF;
- b) Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União;
- c) Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos junto à Fazenda Estadual, quando aplicável;
- d) Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos junto à Fazenda Municipal do domicílio do proponente e do Município de Rodeio Bonito/RS;

14 **ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

14.1 Conforme Laudo Técnico de Avaliação elaborado pelo Departamento de Engenharia, o valor locativo mensal estimado situa-se entre 01 (um) salário mínimo e 1,5 (um e meio) salário mínimo, compatível com o mercado imobiliário do Município.

14.2 O valor mensal da contratação é de R\$ 1.621,00 (mil e seiscentos e vinte e um reais), totalizando R\$ 14.589,00 (quatorze mil quinhentos e oitenta e nove reais) para o período de 9 (nove) meses.

15 **ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

15.1 As despesas decorrentes da contratação correrão por conta do orçamento vigente da através(s) da(s) seguinte(s) dotação(s):

PA: 2024 / 33.90.39.10.00.00.00 – Locação de Imóveis / FR: 1500.0001



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

16 **ANEXOS DESTE TERMO DE REFERÊNCIA**

- 16.1 Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 92/2026
- 16.2 Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- 16.3 Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel elaborado pelo Departamento de Engenharia;
- 16.4 Matrícula do imóvel;
- 16.5 Documentação do proprietário;

Letícia Mayane da Silva Pinto

Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação

Responsável pela elaboração deste TR

Rodeio bonito/RS, 22 de setembro de 2026

