



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

TERMO DE REFERÊNCIA – TR

Ref. DFD nº 136/2025 - Áreas Requisitantes: Secretarias Municipais de Finanças e Patrimônio; Assistência Social e Habitação; Saúde; Educação, Cultura e Desportos;

1 DEFINIÇÃO DO OBJETO

- 1.1 LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO AO USO DE DIVERSAS SECRETARIAS MUNICIPAIS PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO CENTRAL, ESTACIONAMENTO E GUARDA DE VEÍCULOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE E SALAS ADMINISTRATIVAS conforme condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar e Edital de Chamamento Público para Seleção de Propostas de Aluguel de Imóvel ao Município nº 01/2025;
- 1.2 O contrato de locação terá prazo de vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura ou da efetiva entrega do imóvel para uso da Administração, o que ocorrer por último, em razão da natureza contínua do objeto, da necessidade de acompanhamento da execução contratual e da avaliação periódica da adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública, nos termos dos arts. 105, inciso II, e 106 da Lei nº 14.133/2021, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, observado o limite legal e desde que mantidas as condições de vantajosidade, interesse público e disponibilidade orçamentária.
- 1.3 Tabela de itens do objeto:

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Unit.	Valor Total
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, EM CONDIÇÕES ADEQUADAS DE USO, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE UNIDADES ADMINISTRATIVAS MUNICIPAIS.	12	MÊS	R\$ 9.500,00	R\$ 114.000,00

2 FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1 A necessidade da contratação encontra-se devidamente justificada 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



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

3.1 A solução como um todo encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar (ETP), que integram o presente processo administrativo.

4 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 O imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos técnicos, funcionais, estruturais e documentais estabelecidos no Edital de Chamamento Público nº 01/2025, os quais foram verificados pela Comissão Especial de Avaliação do Imóvel, designada por Portaria específica, composta por servidores dos setores de Engenharia e Tributos, destacando-se;

4.2 A entrega das chaves do imóvel deverá ocorrer no prazo máximo de 02 (dois) dias após a assinatura do contrato, a fim de permitir à Administração realizar a organização e a mudança das estruturas administrativas para o novo espaço, garantindo a continuidade dos serviços públicos.

4.3 A duração inicial do contrato será de 01 (um) ano, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, a critério da Administração Municipal e mediante manifestação de interesse das partes, observadas as disposições do art. 105 da Lei nº 14.133/2021, desde que mantidas as condições que justificaram a contratação.

4.4 A locação poderá ser formalizada diretamente com o proprietário do imóvel ou com pessoa devidamente autorizada a representá-lo, desde que atendidas as exigências legais e documentais necessárias à contratação com a Administração Pública.

4.5 Havendo necessidade de adequações ou melhorias estruturais no imóvel para viabilizar sua utilização pela Administração Pública, estas poderão ser realizadas pelo Locatário, mediante prévia concordância e formalização entre as partes. Os custos decorrentes dessas melhorias poderão ser inicialmente suportados pelo Locatário, podendo ser posteriormente reembolsados pelo Locador ou compensados mediante abatimento proporcional no valor do aluguel, conforme ajuste formalizado entre as partes e devidamente previsto no contrato de locação.

a) As intervenções deverão limitar-se a melhorias ou adaptações necessárias ao pleno funcionamento das atividades administrativas.

b) Todas as intervenções deverão respeitar a integridade estrutural do imóvel e a legislação aplicável, sendo previamente autorizadas pelo Locador quando envolverem modificações permanentes na edificação e reembolso/compensação de valores ao Locatário.



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

- 4.6 Caso o Locador manifeste interesse em vender o imóvel objeto da presente locação durante a vigência do contrato, pé garantido o direito de preferência (Arts. 27 a 34 da Lei 8.245/91) Locatário para compra do imóvel alugado, nas mesmas condições (preço, forma de pagamento) oferecidas a terceiros. O locador deve notificar formalmente o locatário, que tem 30 dias para aceitar a proposta, sob pena de perder o direito.
- a) Caso o LOCADOR venha a alienar o imóvel a terceiros, após ter oportunizado ao LOCATÁRIO o exercício do direito de preferência e este tenha manifestado formalmente a não intenção de adquiri-lo, 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.
- b) Durante esse período, permanecerão vigentes todas as condições estabelecidas no presente contrato de locação, garantindo-se ao LOCATÁRIO tempo hábil para reorganização administrativa e transferência das atividades instaladas no imóvel, de modo a preservar a continuidade dos serviços públicos.
- 4.7 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.
- 4.8 **Das Obrigações da Contratada/Locador:**
- a) Permitir que os prepostos do Locatário inspecionem a qualquer tempo e hora a execução do contrato;
- 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.





ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

- e) Apresentar os documentos necessários para possibilitar a transferência da titularidade das faturas de energia elétrica e abastecimento de água para o Locatário, bem como providenciar, ao término do contrato, o retorno da titularidade para o proprietário do imóvel.
- f) Entregar o imóvel em perfeito estado de funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e demais estruturas essenciais, garantindo condições adequadas de uso no momento da entrega das chaves.
- g) Responsabilizar-se pelas manutenções estruturais que não decorram do uso regular do imóvel pelo Locatário, especialmente aquelas relacionadas à integridade da edificação.
- h) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- i) Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelo município de Rodeio Bonito – RS;
- j) O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

4.9 Das Obrigações da Contratante/Locatário:

- 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, ficando vedada a cessão ou transferência do presente contrato, especialmente a sublocação ou alteração de sua finalidade total ou parcial sob pena de rescisão, somente permitida com a anuência expressa do Locador.
- b) Designar servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;
- 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) O LOCATÁRIO deverá comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

- 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, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- i) O LOCATÁRIO deverá 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, com exceção das benfeitorias realizadas, correndo por sua conta, se assim o fizer, as despesas de conserto e suprimentos que se fizerem necessários;
- j) Encargos, tais como IPTU e demais taxas será de responsabilidade do LOCATÁRIO.

5 MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- 5.1 A execução do objeto consistirá na disponibilização do imóvel locado para uso da Administração Municipal durante toda a vigência contratual, em condições adequadas de funcionamento, segurança e conservação.
- 5.2 O imóvel deverá ser entregue livre e desocupado, apto para uso imediato, na data estabelecida no contrato.
- 5.3 Eventuais adequações internas de pequena monta poderão ser realizadas mediante autorização prévia da Administração.

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.





ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

- 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;
- 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 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.
- 6.12 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.
- 6.13 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pela fiscal do contrato Sr(a). Diogo Righi, Secretário de Municipal de Finanças e Patrimônio.



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

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.

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





ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

12.1 A contratação dar-se-á por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, precedida de Chamamento Público nº 01/2025, em razão das características específicas de localização e instalação do imóvel, que tornam necessária à sua escolha;

12.2 A seleção baseou-se na proposta apresentada que atendeu aos requisitos técnicos e administrativos definidos no edital, bem como apresentou valor compatível com o mercado local, após análise mercadológica e negociação visando à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

13 EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

13.1 Habilitação Jurídica:

- a) Documento oficial de identificação com foto (RG ou documento equivalente);
- b) Cadastro de Pessoa Física – CPF;
- c) Comprovante de estado civil;
- d) 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 O valor mensal da contratação é de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), totalizando R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

14.2 O valor foi definido após análise de mercado realizada por meio de avaliações técnicas junto a empresas do ramo imobiliário e posterior negociação com o proponente, assegurando a



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

compatibilidade com os preços praticados no mercado local e a vantajosidade para a Administração Pública.

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: 2170 / 33.90.39.10.00.00.00 – Locação de Imóveis / FR 1500.0001

16 ANEXOS DESTE TERMO DE REFERÊNCIA

16.1 Documento de Formalização de Demanda e anexos

16.2 Edital de Chamamento Público nº 01/2025;

16.3 Estudo Técnico Preliminar (ETP);

16.4 Proposta apresentada;

16.5 Portaria de designação da Comissão Especial de Avaliação;

16.6 Relatório de Avaliação do Imóvel.

Diogo Righi

Secretário de Finanças e Patrimônio

Responsável pela elaboração deste TR