



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 09

Município de André da Rocha /RS

Secretaria Municipal da Administração

Objeto da contratação: Locação de Imóvel Residencial

1-OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel residencial, destinado à moradia da Policial Militar Sd.Amanda Severo Pas lotada na Brigada Militar que atua no Município, conforme autorização prevista na Lei Municipal nº 1406/2025, mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

2-JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A contratação justifica-se pela necessidade de garantir condições adequadas de moradia aos Policiais Militares responsáveis pela segurança pública local, visando à fixação do efetivo, continuidade do serviço e atendimento ao interesse público.

O Município não dispõe de imóveis próprios para tal finalidade, sendo necessária a locação de imóvel específico, cujas características de localização, instalação e condicionamento atendam às necessidades da Administração, configurando hipótese de inviabilidade de competição, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar.

3-FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A inexigibilidade de licitação justifica-se pela inviabilidade de competição, tendo em vista a inexistência de outros imóveis disponíveis para locação no mercado imobiliário local que atendam às necessidades da Administração Pública. Tal circunstância resta comprovada por meio do Estudo Técnico Preliminar e do laudo técnico elaborado por profissional legalmente habilitado, com base nas informações levantadas pela Comissão, os quais demonstram que o mercado local é restrito, inexistindo quantidade suficiente de imóveis com características padronizadas que permitam a realização de competição isonômica, configurando a hipótese prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O laudo técnico elaborado por profissional legalmente habilitado atesta que o imóvel encontra-se em condições adequadas de segurança, habitabilidade e conformidade com as normas vigentes, estando apto para a locação, bem como comprova que o valor do aluguel está compatível com o praticado no mercado imobiliário local, em observância aos princípios da legalidade, economicidade e eficiência, previstos no art. 37 da Constituição Federal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”

A contratação encontra, ainda, respaldo na Lei Municipal nº 1.406/2025, que autoriza a disponibilização ou o custeio de moradia a Policial Militar lotado no Município, atendendo ao interesse público e às necessidades da Administração.

4-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REQUISITOS MÍNIMOS

O imóvel objeto da locação deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Destinação exclusivamente residencial;
- Localização no perímetro urbano do Município ou em local de fácil acesso às instalações da Brigada Militar;
- Condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade e conservação;
- Infraestrutura básica compatível com uso residencial (energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário);
- Regularidade documental do imóvel e do proprietário.

5-PRAZO DE VIGÊNCIA

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que mantidas as condições legais e o interesse público.

6. VALOR ESTIMADO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

O valor mensal da locação é de R\$ 500,00 (quinhentos reais), definido com base na pesquisa de mercado realizada e na avaliação prévia do imóvel, conforme laudo técnico elaborado pela Comissão, com o respaldo de profissional legalmente habilitado, o qual atesta a compatibilidade do valor com o praticado no mercado imobiliário local.

Considerando o período contratual de 12 (doze) meses, o valor total estimado da contratação é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

O pagamento será efetuado mensalmente, mediante apresentação de recibo ou documento equivalente, após a atestação da regular execução contratual pelo fiscal do contrato.

7. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO.

São obrigações do LOCADOR:

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso;
- Manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade durante a vigência do contrato;
- Garantir o uso pacífico do imóvel durante o período contratual;
- Responder por vícios ou defeitos estruturais anteriores à locação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE.

São obrigações do Município:

- Efetuar o pagamento do aluguel nas condições pactuadas;
- Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista;
- Zelar pela conservação do imóvel, responsabilizando-se por danos decorrentes do uso normal;
- Designar fiscal do contrato.

9. FISCALIZAÇÃO.

A gestão do contrato ficará a cargo de Giovana Vieira Crestani Rosalem, Secretária Municipal da Administração, responsável pelo acompanhamento administrativo e pelas providências necessárias à adequada execução contratual.

A fiscalização da execução contratual será realizada por Cleonice Martins, servidora designada, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, que registrará em relatório próprio quaisquer ocorrências relevantes.

10. REAJUSTE.

O valor do aluguel poderá ser reajustado após 12 (doze) meses de vigência, mediante aplicação de índice oficial previsto contratualmente, desde que haja previsão legal e contratual.

11. RESCISÃO.

O contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, especialmente por interesse público, inadimplemento contratual ou perda das condições que ensejaram a inexigibilidade.

12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

0401-SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

2013-MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

72-OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS-PJ

15000000 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”

13. DISPOSIÇÕES FINAIS.

Integram o presente Termo de Referência o Estudo Técnico Preliminar, a avaliação do imóvel, a justificativa de preço e demais documentos que instruem o processo de contratação.

Secretária Municipal de Administração

Giovana Vieira Crestani Rosalem