



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA**

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 02/2026

Município de André da Rocha

Secretaria Municipal de obras

Necessidade da Administração:

Locação de Imóvel Residencial

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade de manutenção e regularização da área destinada à instalação de reservatórios de água responsáveis pelo abastecimento da área urbana do Município.

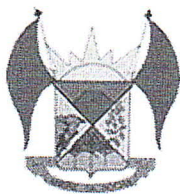
O imóvel rural objeto da locação é atualmente utilizado para a instalação de estruturas essenciais ao sistema público de abastecimento, constituindo ponto estratégico para armazenamento e distribuição de água à população urbana.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

O imóvel rural objeto da locação é atualmente utilizado para a instalação de reservatórios que integram o sistema municipal de abastecimento, constituindo estrutura indispensável à manutenção da segurança hídrica e à adequada prestação do serviço público.

Além disso, a contratação decorre do cumprimento da decisão proferida no Processo Judicial nº 5002614-48.2023.8.21.0058, que determinou a regularização da locação da área utilizada pelo Município, bem como o pagamento retroativo a partir de junho de 2025.

Dessa forma, a formalização da locação visa assegurar a continuidade do serviço público essencial, evitar prejuízos à coletividade e atender à determinação judicial, observando-se os princípios da legalidade, da eficiência e da supremacia do interesse público.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA

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.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REQUISITOS MÍNIMOS

Trata-se de imóvel rural localizado no território do Município de André da Rocha, utilizado para a instalação de reservatórios de água que integram o sistema público de abastecimento da área urbana.

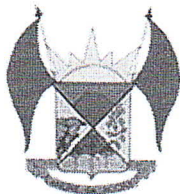
A área é destinada exclusivamente à implantação, operação e manutenção das estruturas necessárias ao armazenamento e distribuição de água, sendo considerada ponto estratégico para o funcionamento do sistema municipal de abastecimento.

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 estimado do aluguel é de R\$ 564,81 (quinhentos e sessenta e quatro reais com oitenta e um centavos), perfazendo o valor total estimado de R\$ 6.777,72 (seis mil setecentos e setenta e sete reais com setenta e dois centavos) para o período contratual de 12 (doze) meses. Ainda tem o valor retroativo desde 06/2025 compreendendo 09 meses no valor de 5.083,29 (cinco mil e oitenta e tres reais com



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA

vinte e nove centavos). Conforme decisão judicial do processo nº 50026144820232810058. Considerando a inexistência de outros imóveis disponíveis para locação no Município, a pesquisa de preços encontra-se justificada por meio de laudo técnico elaborado por profissional legalmente habilitado, o qual fundamenta o valor estimado e comprova a compatibilidade do aluguel com o praticado no mercado imobiliário local, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021

7. 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.

8. FISCALIZAÇÃO

A gestão do contrato ficará a cargo de ROBERTO CARLOS ROSALEN, Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos, responsável pelo acompanhamento administrativo e pelas providências necessárias à adequada execução contratual.

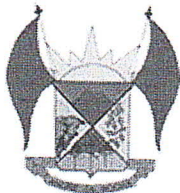
A fiscalização da execução contratual será realizada por Ana Paula Santos da Luz, servidora designada, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, que registrará em relatório próprio quaisquer ocorrências relevantes.

9. 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.

10. 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.



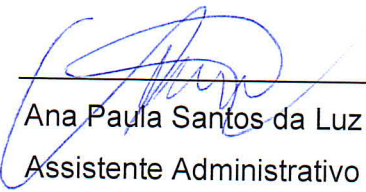
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA**

11. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

_____ SECRETARIA DE OBRAS
____ MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA DE
ADMINISTRAÇÃO
____ OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS-PJ
15000000 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

André da Rocha (RS) 04 de março de 2026.



Ana Paula Santos da Luz
Assistente Administrativo
Secretaria de Obras