



TERMO DE REFERÊNCIA

Requerimento N°: 000048 / 2026 - 10/02/2026

Local/Setor: 00000331 - DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E INFRAESTRUTURA URBANA

1. DO OBJETO

1.1 - O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel urbano, com área mínima de 2.000 m², destinado à instalação e funcionamento de setores administrativos do Município, conforme especificações técnicas e condições estabelecidas neste instrumento.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1 - A contratação justifica-se pela necessidade imediata de substituição do imóvel atualmente utilizado, o qual, conforme Laudo Técnico emitido pela Defesa Civil, encontra-se em situação de risco estrutural, com possibilidade de queda, inviabilizando sua continuidade de uso por representar ameaça à integridade física de servidores, usuários e terceiros.

2.2 - A Administração, uma vez cientificada do risco, tem o dever legal de adotar providências urgentes, sob pena de responsabilização. Nesse contexto, a locação de novo imóvel mostra-se a solução mais célere, viável e econômica, garantindo a continuidade dos serviços públicos em ambiente seguro, adequado e funcional.

3. DO DETALHAMENTO DO OBJETO

3.1 - O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Área total mínima de 2.000m²;
- Contar com, no mínimo, 10 (dez) salas;
- 01 (uma) recepção;
- 01 (uma) sala de reunião com área mínima de 20m²;
- 05 (cinco) banheiros, devendo um deles possuir adaptação para PCD;
- Área coberta destinada à guarda de veículos oficiais;
- Localização no perímetro urbano do Município;
- Condições adequadas de conservação, acessibilidade, segurança e salubridade;
- Infraestrutura compatível com instalações elétricas, hidráulicas e de telecomunicações necessárias ao uso administrativo.

4. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão a conta do Orçamento Municipal para o exercício de 2026, de acordo com a classificação programática seguinte:

Secretaria Municipal de engenharia e infraestrutura urbana;

Atividade projeto: 2.036 - Manutenção da Secretaria m.de eng. e inf. urbana;

Fonte recurso: 15000009999 - Recursos não vinculados de impostos e transferências de impostos

Ficha: 084 - 33903900000 - Outros serviços de terceiros-pessoa jurídica

5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL



TERMO DE REFERÊNCIA

5.1 - A presente contratação fundamenta-se, especialmente, nos dispositivos da Lei nº 14.133/2021, notadamente:

- Art. 6, inciso XX - definição de Termo de Referência;
- Art. 18 - Estudo Técnico Preliminar;
- Art. 23 - estimativa de preços;
- Art. 62 - requisitos de habilitação;
- Demais normas aplicáveis à locação de imóveis pela Administração Pública.

6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1 - A contratação deverá observar os seguintes requisitos:

- Atendimento integral às especificações técnicas descritas neste Termo;
- Imóvel livre e desembaraçado para locação;
- Regularidade jurídica e fiscal do locador;
- Condições estruturais compatíveis com ocupação imediata.

6.2. Requisitos de habilitação:

6.2.1 - Conforme disposto no art. 62 da Lei nº 14.133/2021, serão exigidos, conforme aplicável:

- Habilitação jurídica:
 - Pessoa Física:
 - I - Documento de identidade e CPF;
 - II - Comprovante de endereço;
 - ou
 - Pessoa Jurídica:
 - I - Contrato social ou estatuto e alterações;
 - II - CNPJ;
 - III - Documento de identificação do representante legal;
 - IV - Certidão simplificada da Junta Comercial.
- Regularidade fiscal e trabalhista:
 - Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais
 - Certidão Estadual
 - Certidão Municipal
 - Certidão de Débitos Trabalhistas (CNDT).
- Qualificação técnica: comprovação de que o imóvel atende às condições exigidas;
- O cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

6.3. Documentos do imóvel:

- **Matrícula atualizada do imóvel**, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (preferencialmente dos últimos 30 dias).

6.4. O Imóvel deverá atender às seguintes condições:

- Estar em bom estado de conservação;
- Atender às normas de segurança, acessibilidade e higiene;
- Possuir instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento regular;
- Não apresentar riscos estruturais, conforme vistorias técnicas;



TERMO DE REFERÊNCIA

- Estar apto à ocupação imediata, sem necessidade de obras estruturais.

7. DA FISCALIZAÇÃO

7.1 - Os procedimentos de acompanhamento e fiscalização abrangem todas as rotinas necessárias à boa execução do objeto.

7.2 - O Município de Baixo Guandu exercerá a fiscalização, de modo a assegurar o efetivo cumprimento da execução do escopo contratado.

7.3 - O fiscal do contrato deverá promover o registro de todas as ocorrências relacionadas a entrega, determinando o que for necessário à regularização das falhas observadas, conforme as previsões deste termo.

7.4 - As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal deverão ser solicitadas ao Secretário Municipal de Obras em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

7.5 - A fiscalização será exercida no interesse exclusivo do Município de Baixo Guandu e não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada por qualquer irregularidade ou responsabilidade na entrega dos produtos.

7.6 - Ao servidor designado para o acompanhamento e a fiscalização da presente aquisição de acordo com as regras e exigências deste termo, caberá ainda, a conferência das notas fiscais e a liberação das respectivas faturas para pagamento.

7.7 - Fica designado como fiscal 01(um) servidor da Sec. M. de engenharia e Inf. urbana e 01(um) substituto da Sec. M. de Infraestrutura rural, estradas e pontes.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

8.1 - Constituem obrigações da Contratada:

- Disponibilizar o imóvel nas condições contratadas;
- Manter o imóvel em condições adequadas de uso durante toda a vigência do contrato;
- Responder por vícios ou defeitos estruturais anteriores à locação;
- Permitir a fiscalização pela Administração;
- Cumprir todas as cláusulas contratuais.
- Apresentar comprovação de regularidade de débito de IPTU;
- Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel (IPTU e Taxa de coleta de lixo), bem como se responsabilizar pelo pagamento dos demais tributos e encargos acessórios;
- Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto do Contrato;
- Prestar todos os esclarecimentos solicitados pela Contratante, atendendo às reclamações formuladas, bem como permitir ampla e restrita fiscalização inerente ao objeto contratado;
- Responder civil e penalmente por quaisquer danos ocasionados à Contratante e seu patrimônio e /ou terceiros, dolosa ou culposamente, em razão de ação ou de omissão da Contratada o de quem em seu nome agir;



TERMO DE REFERÊNCIA

- Substituir, reparar ou corrigir, às suas expensas, no prazo de 15 (quinze) dias, as irregularidades apontadas pelo fiscal ou responsável técnico indicado por esta UG.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

9.1 - São obrigações da Contratante:

- Efetuar o pagamento do aluguel na forma e prazo ajustados;
- Utilizar o imóvel conforme a finalidade contratada;
- Comunicar formalmente quaisquer irregularidades verificadas;
- Zelar pela boa conservação do imóvel durante a vigência do contrato.

10. DA ENTREGA

10.1 - A entrega do imóvel dar-se-á mediante vistoria inicial, com a lavratura de termo de recebimento, comprovando que o bem atende às condições estabelecidas neste Termo de Referência e encontra-se apto à ocupação.

11. DO PAGAMENTO

11.1 - O pagamento será efetuado mensalmente, após a comprovação da regular execução contratual, mediante apresentação de documentação fiscal pertinente, observadas as normas financeiras e orçamentárias vigentes.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 - O descumprimento das obrigações assumidas sujeitará a Contratada às sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da reparação por eventuais danos causados à Administração.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 - Os casos omissos serão resolvidos pela Administração, à luz da legislação vigente e dos princípios que regem a Administração Pública.

13.2 - O presente Termo de Referência integra o processo administrativo e servirá de base para a formalização da contratação.

Assinatura da Secretaria Emitente

Gestor do Processo
Ciente da Responsabilidade em: ____/____/____

Fiscal do Contrato
Ciente da Responsabilidade em: ____/____/____