



PREFEITURA DE
CAÇAPAVA
DO SUL

CAÇAPAVA DO SUL - RS



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

1. Locação de imóvel descrito junto a matrícula nº 13.529 do Cartório de Registros de Imóveis, tipo salas administrativas, visando o atendimento de demandas da Secretaria de Inovação, Cultura e Turismo do município de Caçapava do Sul, imóvel este situado na Rua General Osório nº 1233, sala 08, E3, bairro Centro, Clareira - Hub de Empreendedores LTDA, inscrita no CNPJ 59.846.210/0001-48, destinada ao funcionamento desta Secretaria.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 - Justifica-se em razão das necessidades desta municipalidade, da locação de um imóvel situado na Rua General Osório nº 1233, sala 08, bairro centro, para funcionamento da Secretaria de Inovação, Cultura e Turismo para atender as demandas desta secretaria, sendo que a mesma estava localizada na Rua XV de Novembro, 438 e será utilizada para a instalação do balcão empreendedor, por ser um lugar mais central que tenha mais acesso e visibilidade pra população

2.2 - O imóvel escolhido acomodará os membros da Secretaria de Inovação, Cultura e Turismo, trazendo melhorias nas rotinas administrativas de funcionamento do órgão, razão pela qual se faz esta imperiosa contratação, sendo que a prefeitura não dispõe de imóvel de sua propriedade que comporte esta secretaria.

2.3. Tendo em vista que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel e/ou sala de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizadas por esta secretaria, conforme memorando nº 2008/2025, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, que diante das características estruturais, de instalação e peculiaridades quanto à região (acesso, segurança, proximidades, etc.), sendo que a Secretaria é isenta com relação a material de higiene, limpeza, água, luz e sistemas de segurança, o imóvel ambicionado é o único imóvel na área que atende as necessidades e possui valor pactuada com o que é praticado no mercado, conforme laudo de avaliação

2.4 - Baseado no Art. 74, § 5º, Inciso III, esta contratação é justificada pelas seguintes características: O imóvel encontra-se dentro do município, na parte central, próximo a Prefeitura Municipal e Rua principal da cidade, as acomodações são as necessárias para a relocação desta secretaria, o imóvel possui 10 salas privativas, acesso à internet, 3 salas de reuniões, 1 espaço de coworking e uma área de eventos (arquitetada), totalizando aproximadamente 550 m2. As áreas comuns são divididas em recepção, banheiros, cafeteria, pátio externo, salas, sendo que a Secretaria não terá gasto com material de higiene, limpeza, água, luz e sistemas de segurança. A sala na qual a secretaria fará uso é de 36 m2 composta por 2 mesas, 8 cadeiras e 1 televisão. valor pactuado com o mercado, então significa que faz parte do princípio da economicidade, o que garante a eficiência e a eficácia da gestão pública, principalmente minimizando gastos públicos, sem comprometimento dos padrões de qualidade

2.5 - O imóvel locado deverá fácil acesso, próximo a prefeitura municipal e esta localizado em área urbana central do município;

2.6 - O espaço deverá ser dotado de acessibilidade arquitetônica e urbanística, conforme disposição da NBR 9050 e da Lei Federal nº 10.098 de 2000 e demais leis pertinentes;

2.7 - As instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com o previsto na legislação, devendo ser testada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização.

2.8 - Deve possuir no mínimo: espaço para recepção, salas específicas para atendimento, banheiro provido de adaptação para pessoas com mobilidade limitada, pessoas com deficiência e idosos; local adaptado para alocação de copa e/ou cozinha;

2.9 - O imóvel deve encontrar-se em perfeitas condições de uso, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas nas paredes e teto; janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento, tanto na sua estrutura, como nas fechaduras; ausência de trincas, rachaduras ou fissuras ou demais irregularidades que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura do local;

3. DA CONTRATADA E A JUSTIFICATIVA – TERMOS E CONDIÇÕES DO HUB

3.1. Imóvel situado na Rua General Osório nº 1233, sala 08, bairro centro, descrito junto a matrícula nº 13.529 do Cartório de Registros de Imóveis.

3.2. Imóvel Clareira HUB de empreendimentos LTDA, composto por 10 salas privativas, 3 salas de reuniões, 1 espaço de coworking e uma área de eventos (arquibancada), totalizando aproximadamente 550m2. As áreas comuns são divididas em recepção, banheiros, cafeteria, patio externo, salas. A sala na qual a secretaria fará uso é de 36 m2 composta por 2 mesas, 8 cadeiras e 1 televisão.

3.1. Tendo em vista que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel e/ou sala de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizadas por esta secretaria, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, que diante das características estruturais, de instalação e peculiaridades quanto à região.

3.2. Após a realização da pesquisa de mercado, observou-se a inviabilidade de competição para o requerido imóvel, opinando-se mediante a situação pelo processo de dispensa de Licitação por inexigibilidade, conforme artigo 74, §5º, II, da Lei nº 14.133/2021:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: omissos V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

3.3. Descrição do item e a quantidade da contratação:

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	Unidade de Medida	Quantidade Total
01	Imóvel Clareira HUB de empreendimentos LTDA, composto por 10 salas privativas, 3 salas de reuniões, 1 espaço de coworking e uma área de eventos (arquibancada), totalizando aproximadamente 550m2. As áreas comuns são divididas em recepção, banheiros, cafeteria, patio externo, salas. A sala na qual a secretaria fará uso é de 36 m2 composta por 2 mesas, 8 cadeiras e 1 televisão.	UNID	01

4. DO VALOR

4.1. O valor estimado para a locação é de R\$ 23.800,00 (Vinte e tres mil e oitocentos reais), a serem pagos em 7 (sete) parcelas mensais de R\$ 3.400,00 (tres mil e trezentos Reais) com acesso à internet incluso ao valor.

4.2. O valor a ser contratado, se deu após avaliação imobiliária feita pela Viviane Pereira Cuadros, Arquiteta Urbanista – CAU RS A 186.124-7; Delcio Trindade de Mello, Técnico em Edificações - CFT nº 0049636405-7 e Schaiane da Silva Lopes, Arquiteta Urbanista – CAU RS A 142.294-4, levando em conta os valores dos imóveis na região em que está localizado e os valores praticados pelo mercado imobiliário da cidade de Caçapava do Sul/RS.

4.3. Considerando o Laudo Técnico de Avaliação, atestado a adequação do imóvel, a compatibilidade de preços com os parâmetros do mercado, resta justificado o valor a ser contratado, estando amparado pelo disposto no art. 23, § 4º da Lei 14.133/21.

5. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

5.1. O objeto em questão não produz impactos ambientais diretos.

6. DO MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

6.1. Do prazo

A vigência contratual será entre 01 (hum) do mês de junho ate dezembro de 2025, totalizando 07 meses, podendo ser prorrogada no interesse da Administração.

6.2. Do local

Imóvel está localizado na Rua General Osório 1233, sala 08, bairro centro, sendo a sala pertencente a Secretaria de Inovação Cultura e Turismo a sala nº 03.

6.3. Das condições do pagamento

O pagamento será mensal, até o décimo dia útil do mês subsequente.

6.5. Da dotação orçamentária

A dotação orçamentária deste contrato correrá, por conta da seguinte:

Dotação Orçamentária: 2087 Manutenção Geral da SECULTUR

Programa de Trabalho: 0412200022.08700

Natureza da despesa: 33.90.39-10

Código reduzido: 1500

Fonte de Recurso: 463

7. DA SUBCONTRATAÇÃO

7.1. É vedada a subcontratação ou transferência total ou parcial do objeto.

8- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

A Secretaria de Inovação, Cultura e Turismo indica como Gestor: Ignacio Lemos : 479120-7 e Fiscal: Daiana Nunes dos Santos; matrícula 472476-1

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

I - Entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina;

II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - Fornecer ao locatário mensalmente, recibo discriminado do valor mensal do aluguel.

VII - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

IX - Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - Pagar as despesas extraordinárias.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

10. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

10.1. Receber, fiscalizar, orientar, contestar, dirimir dúvidas emergentes da execução do objeto contratado;

11. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

11.1. A CONTRATADA cumprirá com a execução total do contrato.

12. VIGÊNCIA

12.1. O prazo de vigência do presente instrumento será de 7 (sete) meses, a partir do dia 01 de junho de 2025, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.133/2021;

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. A CONTRATADA que cometer qualquer conduta que infrinja as condições e prazos estabelecidos no instrumento, em contrato ou na legislação atinente à execução do objeto ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, conforme disposto na Lei nº 14.133/21, às sanções a seguir estabelecidas, aplicáveis após regular Processo Administrativo de Penalização de fornecedor em conformidade com o Decreto Municipal nº 5.215/23 e alterações.

14. **ADVERTÊNCIA ESCRITA** em razão de falhas que não caibam a aplicação de sanção mais grave em virtude de serem corrigidas no prazo estipulado pela fiscalização.

RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA:

Caçapava dos Sul, 28 de maio de 2025


Ana Marcia Marques dos Santos
Matrícula: 479.127-4

Secretaria Adjunta Secretaria da Inovação, Cultura e Turismo