



PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

TERMO DE REFERÊNCIA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL (DISPENSA POR VALOR)

1. IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO E PROCESSO

- **Órgão Requisitante:** Secretaria Municipal de Assistência Social de Erebangó/RS.
- **Processo de Contratação:** Dispensa de Licitação nº 009/2026.
- **Base de Planejamento:** Estudo Técnico Preliminar (ETP) – Março/2026.
- **Data:** 18 de março de 2026.

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem como objeto a locação mensal de 01 (uma) sala comercial bipartida, localizada na Av. Ouro Verde, nº 201, Centro, Erebangó/RS. O imóvel destina-se à realocação temporária de estabelecimentos públicos de interesse social.

3. JUSTIFICATIVA E FINALIDADE (Art. 40, I da Lei nº 14.133/2021)

Conforme o diagnóstico do Estudo Técnico Preliminar, a contratação é medida de extrema urgência e necessidade administrativa. O atual prédio público que abriga os ocupantes será demolido para a construção da nova Unidade Básica de Saúde (UBS), obra essencial de infraestrutura sanitária.

A realocação fundamenta-se no **Interesse Público Primário**, visando:

- **Celeridade e Segurança Financeira:** A desocupação imediata é condição *sine qua non* para o cumprimento do cronograma da obra, evitando-se o risco iminente de perda do recurso federal destinado à UBS.
- **Continuidade Social e Econômica:** Garantia da manutenção das atividades de interesse social, preservando o atendimento à comunidade.
- **Eficiência Jurídica:** A casa do artesão voluntariamente cedeu seu espaço consolidado, condicionado a realocação para o Conselho Tutelar, que demonstrou-se ser o mais adequado. Além disso a Pastoral no local anteriormente locado, acabou demonstrando incompatibilidade com os demais estabelecimentos realocados em especial com possível prejuízo a produção e atendimento a população, sendo necessário novo espaço mais adequado e amplo.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E REQUISITOS DO IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

O imóvel deve atender rigorosamente aos seguintes parâmetros técnicos:

- **Configuração Física:** Imóvel bipartido, composto por 02 (duas) salas/peças individuais, independentes e segregadas.
- **Autonomia e Acesso:** Cada unidade deve possuir acesso independente e fechadura própria. No ato da entrega das chaves, o Locador deverá fornecer ao Município, no mínimo, **02 (dois) jogos de chaves para cada uma das salas.**
- **Saneamento:** Fornecimento de água e taxas de consumo correspondentes já inclusos no valor da locação mensal.
- **Energia Elétrica e Internet:** Fornecimento de energia e internet e taxas de consumo correspondentes já inclusos no valor da locação mensal.
- **Regularidade:** O imóvel deve possuir "habite-se" ou licença comercial equivalente válida para o período da locação.

5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E MODALIDADE

A contratação fundamenta-se no **Art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021** (Dispensa de Licitação em razão do valor).

Justificativa para o Não Parcelamento: A opção pela contratação de um único imóvel bipartido visa a eficiência administrativa. A centralização permite a fiscalização unificada de um único contrato, otimiza a logística urbana ao manter os estabelecimentos em um polo estratégico central e reduz custos operacionais e administrativos se comparados à gestão de dois contratos de locação distintos, além disso, casa do artesão e pastoral compartilham diversos de seus membros, agregando agilidade ao atendimento em ambos os espaços.

6. ESTIMATIVA DE VALOR E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- **Valor Mensal:** R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais).
- **Vantajosidade Econômica:** A pesquisa de mercado identificou uma Mediana Validada de R 1.900,00. Embora o benchmark mais próximo em termos de configuração seja a PM de Nonoai/RS (R 1.610,00 por 3 peças), a proposta atual de R\$ 1.200,00 demonstra superioridade técnica e econômica por já **incluir as taxas de consumo de água, energia elétrica e internet**, benefício que não integrava o paradigma de Nonoai, resultando em menor custo efetivo para o erário de Erebangó.

Dotação Orçamentária: A despesa correrá à conta da seguinte dotação (conforme ground truth do ETP):



PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

- **Dotação:** 10.01.08.241.0016.2074.3.3.90.39.10.00.00 (Cód. Interno 2806).

7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E FISCALIZAÇÃO

- **Pagamento:** Será efetuado mensalmente a locadora **Eloá Fátima Marinho Calgaro (CPF 331.437.570-00)**, via Pix (Chave CPF 331.437.570-00) ou depósito bancário, após o atesto da execução.
- **Gestão e Fiscalização (Art. 117, Lei 14.133/2021):** O contrato será acompanhado por servidor designado, que deverá verificar mensalmente a conservação do imóvel e a efetiva disponibilidade das duas salas independentes antes de autorizar o pagamento.

8. VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

- **Prazo Inicial:** 12 (doze) meses.
- **Prorrogação:** O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente até o término do período de necessidade (conclusão das obras da nova UBS), respeitado o limite legal de 05 (cinco) anos. Será devido, no caso de prorrogações, reajuste de preços mediante a variação acumulada do IPCA/IBGE do período de 12 (doze) meses anterior a renovação/prorrogação. Somente será devido reajuste a cada 01 (um) ano, isto é, 12 (doze) meses de contrato.

9. OBRIGAÇÕES DAS PARTES E SANÇÕES

- **Obrigações do Contratado:** Manter as condições de habitabilidade; garantir a individualidade dos acessos; entregar os conjuntos de chaves solicitados; e assegurar a regularidade documental (licenças) do imóvel.
- **Sanções Administrativas:** O descumprimento total ou parcial sujeitará o contratado às sanções previstas no Art. 156 da Lei nº 14.133/2021, especificamente:
 1. Advertência;
 2. Multa (conforme regulamento próprio);
 3. Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública.

10. ENCERRAMENTO



República Federativa do Brasil

Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

Erebango/RS, 18 de março de 2026.

VALQUÍRIA POLI

Secretário Municipal de Assistência Social