**TERMO DE REFERÊNCIA**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 28/2025**

Município de Miraguaí - RS

Secretaria Municipal de Administração

Necessidade da Administração: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA IJUÍ, Nº 1656, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE MIRAGUAÍ/RS DESTINADO A FUNCIONAMENTO DE CENTRAL DE ATENDIMENTO AO CIDADÃO.

1. **OBJETO**

Locação de imóvel medindo 48,88m² metros quadrados, em anexo ao lote urbano nº 3 da Quadra nº. 21, com a área superficial de trezentos e noventa e um metros e trinta decímetros quadrados (391,30m”), situado na Avenida Ijuí, Centro, nº 1656, neste município, com destino ao funcionamento de central de atendimento ao cidadão com serviços de emissão de carteira de identidade e junta de serviço militar.

1. **JUSTIFICATIVA**

A locação de imóvel se faz necessária em virtude de o centro administrativo do município de Miraguaí apresentar espaço físico pequeno, e não estar comportando a adequada distribuição de departamentos e quadro de pessoal , ressalta-se que o espaço está necessitando de adaptações para melhor organização funcional, havendo necessidade de realocação do setor de emissão de Carteiras de Identidade e Junta de Serviço Militar, pois estes órgãos, possuem atribuições independentes, lhe cabendo funções específicas e suas atividades podem ser desenvolvidas em espaço diverso do Centro Administrativo, pois os serviços devem ser prestados em salas de uso exclusivo por força de exigências dos respectivos convênios.

A referida contratação através de Inexigibilidade de Licitação com fulcro no art. 74, inciso V da Lei Federal 14.133/2021, é justificável pelo fato do município de Miraguaí/RS, ser um município muito pequeno e não disponibilizar de imóveis para locação capazes de suprir o objeto da contratação, desta forma resta-se comprovada a inviabilidade de competição no referido processo licitatório. Ainda, a sala comercial encontra-se próxima ao centro administrativo e possui fácil acesso aos munícipes que necessitam dos serviços.

Salienta-se que através de pesquisa de mercado, constatou-se que atualmente o Município de Miraguaí não possui outros imóveis para locação com proximidade ao centro administrativo, sendo este o único imóvel disponível capaz de suprir sua destinação.

Ainda, conforme preceitua o Parágrafo 5º do art. 74 da Lei 14.133/2021, o referido processo acompanha estudo de avaliação prévia do bem, através de laudo de avaliação de imóvel e valor para pagamento, emitido pelos servidores designados pela portaria nº 148/2025, bem como acompanha a presente justificativa de singularidade do bem e inviabilidade de competitório.

1. **DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

 **DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:**

Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Disponibilizar o imóvel a partir da assinatura do contrato, em estado de servir ao uso a que se destina;

Responsabilizar - se pela quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e quaisquer outras taxas ou tributos relativos ao imóvel locado.

**DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:**

Servir-se do imóvel locado para os fins a que se destina.

Efetuar os pagamentos devidos à contratada nas condições estabelecidas através desta Inexigibilidade de Licitação.

Efetuar o pagamento das contas mensais de água, saneamento e luz;

Fiscalizar a execução do contrato.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Item | Descrição | UN. | QUANT. | Valor Unitário Mensal |
| 01 | LOCAÇÃO DE IMÓVEL MEDINDO (48,88m²) SITUADO NA AVENIDA IJUÍ, Nº 520, MUNICÍPIO DE MIRAGUAÍ/RS DESTINADO A FUNCIONAMENTO DO CONSELHO MUNICIPAL DE EDUACAÇÃO |  MESES | 12 | R$ 1.000,00 |
| Valor Total: R$ 12.000,00 (doze mil reais) |

1. **ENQUADRAMENTO:**

Artigo 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021, conforme abaixo:

***“Art. 74.****É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

***V****- aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”*

*Ainda, deverão ser observados os requisitos do §5° do artigo 74, da Lei 14.133/2021.*

1. **JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE:**

Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei n°. 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha.

Considerando, que a contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da Administração, uma vez que há um procedimento administrativo de inexigibilidade de processo de licitação que antecede a contratação, possibilitando também tratamento igualitário a todos quando da observância dos requisitos para a realização da contratação.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, ressalta:

*”As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares.”*

 O assunto também é definido por Sérgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, como bem se reportam:

*Imóvel destinado ao “serviço público”, aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localização e instalações se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse público, das atividades administrativas. (Inexigibilidade de Licitação)*

Oportuno destacar que os demais requisitos contidos no artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21 foram observados, sendo que o preço mensal para a locação será de R$ 1.000,00 (Hum mil reais), sendo realizada avaliação prévia do bem comprovando que o valor da locação mensal é compatível com os valores praticados no mercado.

1. **SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Nos casos de atrasos injustificados ou inexecução total ou parcial dos compromissos assumidos com a Administração aplicar-se-ão as sanções administrativas estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

1. **CONTRATO**

O contrato terá vigência de 12 meses, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

1. **DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 2.369/2023, de 28/12/2023 que “Regulamenta as funções do agente de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de Miraguaí, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

 A Administração tem a prerrogativa de fiscalizar o cumprimento satisfatório do objeto da presente licitação, por meio de agente designado para tal função, conforme o disposto na Lei nº 14.133/2021, conforme designação por portaria.

Dessa forma, a fiscalização do contrato ficará a cargo da Secretaria Municipal de Administração, conforme portaria nº 049/2025 e a gestão através do servidor designado pela portaria nº 041/2025.

1. **FORMA DE PAGAMENTO**

O pagamento será efetuado de forma mensal mediante depósito bancário, sempre até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

1. **PRAZO PARA INÍCIO DA EXECUÇÃO DO SERVIÇO**

A contar da assinatura do contrato pelo período de 12 meses, podendo ser renovado conforme necessidade da administração.

1. **VALOR ESTIMADO**

O preço total da contratação é de R$ 12.000,00 (doze mil reais), conforme proposta comercial apresentada, sendo mensalmente, R$ 1.000,00 (mil reais).

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal n.º 2.371/2023, que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Miraguaí-RS, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do Erário Público deve ser meta permanente de qualquer Administração. Como se sabe, tendo em vista que o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa à administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço.

1. **PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas correrão por conta da Secretaria Municipal de Administração:

Órgão: 03 SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

Unidade: 01 Secretaria Municipal da Administração

Proj./Ativ. 2.008 Administração Geral - Secretaria da Administração 49 3.3.90.39.00.00.00.00 0500 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA

Miraguaí, 24 de março de 2025.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**FLÁVIO VENZO**

Secretário de Municipal de Administração