

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO:

**1.1.** Contratação, por meio de inexigibilidade de licitação, a locação de imóvel urbano sob endereço na Rua João Pessoa nº 219, Centro, registrado na matrícula de imóvel nº 5.085, nesta cidade de Porto Murtinho/MS, destinado à instalação e funcionamento das demandas da Secretaria Municipal de Governo do Município de Porto Murtinho/MS, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por um período de 12 (doze) meses.

( x ) Natureza Comum

( ) Natureza Especial

LOTE 1			
ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	Locação de imóvel urbano sob endereço na Rua João Pessoa nº 219, Centro, registrado na matrícula de imóvel nº 5.085, nesta cidade de Porto Murtinho/MS, destinado à instalação e funcionamento das demandas da Secretaria Municipal de Governo do Município de Porto Murtinho/MS, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por um período de 12 (doze) meses.	Meses	12

**1.2.** O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto n.º 10.818, de 27 de setembro de 2021.

**1.3.** As aquisições desta contratação são caracterizadas como comuns, conforme elementos constantes no Estudo Técnico Preliminar.

#### **1.4. VIGÊNCIA DO CONTRATO:**

1.4.1 O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, referente à locação do imóvel urbano localizado na Rua João Pessoa nº 219, Centro, registrado na matrícula nº 5.085, nesta cidade de Porto Murtinho/MS, destinado à instalação e funcionamento das demandas da Secretaria Municipal de Governo do Município de Porto Murtinho/MS.

1.4.2 A vigência contratual poderá ser prorrogada, mediante termo aditivo, desde que permaneça a necessidade administrativa de utilização do imóvel para manutenção das atividades da Secretaria Municipal de Governo, observando-se o interesse público e a conveniência da Administração.

1.4.3 A prorrogação ficará condicionada à comprovação da vantajosidade e da necessidade da continuidade da locação, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021

#### **2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:**

2.1 A necessidade da contratação decorre do fato de que o prédio atualmente utilizado pela Secretaria Municipal de Governo encontra-se em situação de superlotação, não dispondo de espaço físico suficiente para acomodar adequadamente os servidores, os setores administrativos e o atendimento ao público. Tal condição compromete o desenvolvimento eficiente das atividades administrativas, a organização dos serviços e as condições adequadas de trabalho, além de impactar diretamente a qualidade do atendimento prestado à população.

2.2 Nesse contexto, torna-se imprescindível a locação do imóvel urbano, sob endereço na Rua João Pessoa nº 219, Centro, registrado na matrícula de imóvel 5.085, nesta cidade de Porto Murtinho – MS, que apresente condições adequadas de localização, espaço físico e infraestrutura compatíveis com as necessidades da Secretaria, de modo a possibilitar o funcionamento adequado dos setores administrativos, garantir melhores condições de atendimento ao público e assegurar a continuidade eficiente das atividades desenvolvidas pela Secretaria de Governo.

#### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:**

3.1 A solução contempla a disponibilização de um imóvel que atenda integralmente aos requisitos técnicos e funcionais da Secretaria, incluindo:

##### **3.2 Espaço físico adequado**

a) Área total suficiente para acomodar todos os setores administrativos da Secretaria (recepção, salas administrativas, sala de reuniões, arquivo e sanitários);

- b) Distribuição interna funcional, permitindo o fluxo adequado de servidores e atendimento ao público;
- c) Capacidade para instalação de mobiliário, equipamentos de informática, rede elétrica, hidráulica e de internet compatíveis com o número de servidores e atendimentos diários.

### **3.3. Localização estratégica**

- a) Imóvel situado em área de fácil acesso, próximo a vias principais e com visibilidade, garantindo deslocamento seguro e rápido de servidores, visitantes, alunos e população em geral.

### **3.4. Infraestrutura e condições de uso**

- a) Condições estruturais seguras, limpas e em bom estado de conservação;
- b) Pronto para uso imediato, sem necessidade de reformas ou adaptações significativas.

### **3.5. Período de locação e continuidade do serviço público**

- a) Contrato estimado para 12 meses, com possibilidade de prorrogação conforme a duração da reforma do prédio atual;
- b) Garantia da continuidade das atividades administrativas da Secretaria, evitando interrupção dos serviços educacionais.

### **3.6. Justificativa administrativa, técnica e econômica**

- a) A solução atende à necessidade temporária da Secretaria, sem alternativas equivalentes no mercado, caracterizando inviabilidade de competição nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;
- b) Representa solução econômica e eficiente, evitando custos elevados com aquisição de imóvel próprio ou adaptações de imóveis inadequados;
- c) Preserva o interesse público ao garantir espaço adequado para servidores, funcionalidade administrativa e atendimento digno à população.

### **3.7. Conclusão**

A locação do imóvel urbano mostra-se necessária e plenamente justificada, considerando a necessidade de garantir instalações adequadas para atender as demandas Secretaria Municipal de Governo do Município de Porto Murtinho/MS. A contratação pretendida visa assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços públicos prestados à população, especialmente para atendimento das atividades desenvolvidas pelo Setor de Habitação, Atendimento de Documentação Estrangeira, Controladoria e Emissão de RG.

### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

Para atender à necessidade de continuidade das atividades da Secretaria Municipal de Governo do Município de Porto Murtinho/MS, a locação do imóvel urbano deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

#### **4.1. Localização**

- a) O imóvel deve estar situado em área de fácil acesso, preferencialmente próximo a vias principais e com boa visibilidade, de modo a facilitar o deslocamento de servidores, público e fornecedores.
- b) A localização deve possibilitar o acesso seguro e adequado dos funcionários e população em geral, observando normas de segurança viária e mobilidade urbana.

#### **4.2. Dimensão e Espaço físico**

- a) O imóvel deve possuir área suficiente para comportar todas as atividades administrativas da Secretaria, incluindo salas de atendimento, setores administrativos, arquivos, sala de reuniões e demais dependências necessárias.
- b) Deve permitir a instalação de mobiliário, equipamentos de informática e outros recursos necessários ao funcionamento pleno da Secretaria.

#### **4.3. Estrutura e Condições do Imóvel**

- a) O prédio deve apresentar condições adequadas de segurança, higiene, iluminação, ventilação, instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento.

#### **4.4. Condições de Locação**

- a) O contrato de locação deverá garantir o uso exclusivo do imóvel para as finalidades da Secretaria Municipal de Governo.
- b) A locação deve ser formalizada mediante contrato com cláusulas que assegurem a manutenção das condições de uso, reparos necessários e observância das normas de segurança e funcionamento.

#### **4.5. Inviabilidade de Alternativas**

- a) O imóvel escolhido deve atender de maneira específica às necessidades da Administração, não havendo disponibilidade de pluralidade de opções equivalentes que justifiquem competição no processo licitatório, caracterizando a inviabilidade de licitação nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

#### **4.6. Conformidade Legal e Administrativa**

- a) O imóvel e a locação devem atender às normas municipais, estaduais e federais aplicáveis, garantindo regularidade documental, incluindo matrícula atualizada do imóvel, ausência de litígios, tributos e taxas em dia.

### **5. CRITÉRIO E DE PAGAMENTO E IPTU:**

#### **5.1. CRITÉRIO E DE PAGAMENTO**

O pagamento decorrente da contratação, por meio de inexigibilidade de licitação, da locação imóvel urbano localizado sob o endereço na Rua João Pessoa, nº 219, registrado na matrícula de imóvel 5.085, nesta cidade de Porto Murtinho/MS, para atender as necessidades da Secretaria de Governo do Município de Porto Murtinho/MS, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por um período de 12 (doze) meses, observará os critérios e condições abaixo estabelecidos:

#### **5.1.1 Critério de Pagamento**

O pagamento será realizado com base no valor mensal do aluguel previamente fixado em contrato, compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliação realizada pela Administração.

#### **5.1.2. Forma de Pagamento**

O pagamento será efetuado mensalmente, até o prazo estabelecido no contrato, após:

**a) Autorização do Gestor do Contrato;**

O pagamento será realizado por meio de transferência bancária para conta de titularidade do locador, devidamente indicada no contrato.

#### **5.1.3. Atualização e Reajuste**

O valor do aluguel poderá ser reajustado, se previsto contratualmente, após o interstício mínimo legal, com base em índice oficial previamente definido, mediante justificativa e formalização por termo aditivo, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

#### **5.2. CRITÉRIO DE IPTU**

No âmbito da contratação, por meio de inexigibilidade de licitação, da locação de imóvel urbano localizado sob o endereço na Rua João Pessoa, nº 219, registrado na matrícula de imóvel 5.085, nesta cidade de Porto Murtinho/MS, para atender as necessidades da Secretaria de Governo do Município de Porto Murtinho/MS, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a responsabilidade pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU observará o que segue:

#### **6. VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

O custo para contratação, deste Termo de Referência, está em R\$ 38.400,00 (Trinta e oito mil e quatrocentos reais), dividido em 12(doze) mensalidade de 3.200,00 (Três mil e duzentos reais).

#### **7. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

7.1 Órgão: 08 Secretaria Municipal de Governo

Unidade Orçamentária: 08.001 Secretaria Municipal de Governo

Proj. /Ati. 2.153 - Manutenção das atividades da secretaria de governo  
Elemento: 3.3.90.36.00.00.00.0.1.500 (1500)  
Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física  
Desdobramento: 15 — Locação de Imóveis  
Código reduzido: 28

#### 8. FISCAL DE CONTRATO:


\_\_\_\_\_  
Jamily Rayanne Montania dos Santos  
CPF: 073. \*\*\* \*\* \*\_\*\*

\_\_\_\_\_  
Vanessa Acosta de Oliveira  
CPF: 022. \*\*\* \*\* \*\_\*\*


#### 9. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES:

9.1 O presente TERMO REFERENCIA foi elaborado pela seguinte equipe de planejamento da contratação da Secretaria Municipal de Governo do Município de Porto Murtinho – MS.

Porto Murtinho/MS, 29 de maio de 2026.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO		
NOME	CARGO	ASSINATURA
ANDREARA DREBES NANTES CASTRO	Secretária Municipal De Governo Decreto Nº 17.023/2026	
JAMILY RAYANNE MONTANIA DOS SANTOS	Chefe de Divisão de Acompanhamento do poder Legislativo Decreto nº Decreto Nº 17.130/2026	

Aprovador por:

\_\_\_\_\_  
  
ANDREARA DRÉBES NANTES CASTRO  
Secretária Municipal de Governo.  
Decreto nº 17.023/2026.