



**Fundo de Previdência Municipal dos Servidores
Públicos de Rio Grande da Serra
FUNPREV**

Rua Prefeito Carlos José Carlson, 329, Centro, Rio Grande da Serra
Estado de São Paulo – SP

Termo de Referência para Locação de Imóvel

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 003/2026

INEXIGIBILIDADE Nº 001/2026

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da Sede administrativa do Fundo de Previdência Municipal dos Servidores Públicos de Rio Grande da Serra – FUNPREV, visando proporcionar infraestrutura adequada ao atendimento dos segurados e à execução das atividades previdenciárias.

2. FUNDAMENTO LEGAL

2.1 – A presente contratação fundamenta-se no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece a inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e de localização tornem sua escolha necessária.

2.2 – Aplica-se, subsidiariamente, a Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no que não conflitar com os preceitos de Direito Público, conforme disposto no artigo 190 da Lei nº 14.133/2021.

2.3 – A acessibilidade deverá observar os parâmetros legais

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE E DA ESCOLHA

3.1 – A contratação justifica-se pela ausência de imóvel próprio do Fundo de Previdência Municipal dos Servidores Públicos de Rio Grande da Serra que comporte a estrutura administrativa necessária, bem como pela imperatividade de oferecer atendimento centralizado e acessível aos segurados.

3.2 - A escolha da localização no raio de 500 metros da região central do município é estratégia para garantir a proximidade com os demais Órgão públicos municipais e facilitar o acesso via transporte público, otimizando a logística institucional e o deslocamento dos segurados.

3.3 – A exigência de no mínimo 05 (cinco) salas decorre da necessidade de segregação das atividades desenvolvidas no Fundo de Previdência



**Fundo de Previdência Municipal dos Servidores
Públicos de Rio Grande da Serra
FUNPREV**

Rua Prefeito Carlos José Carlson, 329, Centro, Rio Grande da Serra
Estado de São Paulo – SP

4 – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

4.1 – Localização: área urbana, em um raio máximo de 500 metros da região central do Município de Rio Grande da Serra, com fácil acesso a terminais ou pontos de transporte coletivo.

4.2 – Configuração mínima: Imóvel com área útil que comporte, no mínimo 05 salas distintas, além da copa/cozinha e 2 banheiros.

4.3 – Acessibilidade: O imóvel deve possuir plena acessibilidade, garantindo o direito de locomoção aos segurados com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme legislação pertinente.

4.4 – Estado de Conservação: O imóvel deve ser entregue em perfeitas condições de habitabilidade, com sistemas elétricos e hidráulicos revisados e cobertura sem infiltrações.

4.5 – Regularidade: É indispensável a apresentação de toda documentação do imóvel necessária para o funcionamento da atividade proposta.

5 – VALOR ESTIMADO, REAJUSTE E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1 – O valor da locação foi estimado com base em prévia pesquisa do mercado imobiliário do Município, atingindo a média de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais.

5.2 – O preço será reajustado anualmente, a contar da data de assinatura do contrato, pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), ou outro índice que venha a substituí-lo.

5.3 - As despesas decorrentes da execução do contrato serão custeadas pela seguinte dotação orçamentária: 31.01.3.3.90.36.09.15 – Locação de Imóveis.

6 – PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1 – O contrato terá vigência de 12 meses podendo ser prorrogado sucessivamente, observando-se o limite previsto no artigo 106 da Lei nº 14.133/2021, desde que haja interesse público e disponibilidade orçamentária.



Fundo de Previdência Municipal dos Servidores Públicos de Rio Grande da Serra

FUNPREV

Rua Prefeito Carlos José Carlson, 329, Centro, Rio Grande da Serra
Estado de São Paulo – SP

7 - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 – Manter, durante a locação, a regularidade fiscal e as condições de segurança do imóvel.

7.2 – Responsabilizar-se por vícios ocultos e reparos estruturais que não decorram do uso normal do imóvel.

8 – FISCALIZAÇÃO E DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1 – A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo Conselho Curador, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

8.2 – O Fundo de Previdência Municipal dos Servidores Públicos de Rio Grande da Serra, reserva-se o direito de rescindir o contrato, a qualquer tempo, mediante prévio aviso de 30 (trinta) dias, por razões de interesse público, sem ônus indenizatório, ressalvados os pagamentos devidos período de ocupação.

8.3 – Os casos omissos serão resolvidos pela autoridade competente, observando-se as disposições legais pertinentes.

Rio Grande da Serra, 25 de fevereiro de 2026.

Vlademir de Oliveira
Presidente