



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES
DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI / ES – IPG**

TERMO DE REFERÊNCIA 003-2025

1. DO OBJETO:

1.1. O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI-ES necessita proceder com locação de imóvel urbano, situado na Avenida Mar do Norte, nº 202, Bairro Praia do Morro, Guarapari - ES, para funcionamento da sede do IPG.

1.2. Hoje a atual sede do IPG não comporta de forma adequada o seu quadro de servidores tampouco o seu acervo de arquivos processuais.

1.3. Foi realizada vistoria no local pretendido, identificando que o imóvel está em boas condições de uso e está apto para receber os servidores do RPPS, sendo realizado Laudo de Avaliação do imóvel em questão, confrontando o mesmo com outros imóveis na localidade.

1.4. A presente contratação fundamenta-se no artigo 51, como também a exceção contida no inciso V do caput do artigo 74 Lei 14133/2021.

2. UNIDADE REQUISITANTE

A elaboração do presente Termo de Referência foi requerida pela DIRETORIA EXECUTIVA, do Instituto de Previdência dos Servidores do Município de Guarapari/ES.

3. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO, QUANTIDADE ESTIMADA

Nas tabelas abaixo estão demonstradas a especificação do objeto, valor estimado e a forma de cotação dos produtos/serviços objetos deste Termo de Referência.

Item	Qtde	Unid	Especificação	Preço unitário	Preço total
01	12	Mês	Locação do imóvel localizado na Avenida Mar do Norte, nº 202, Bairro Praia do Morro, Guarapari-ES.	9.000,00	108.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 108.000,00 (Cento e oito mil reais)		

4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel torna-se necessária devido ao aumento das atividades e do número de servidores, resultando em um grande volume de material e tornando o ambiente de trabalho insalubre para o desempenho das funções. Assim, faz-se essencial a locação do imóvel referenciado, conforme demonstrado nos documentos anexos, incluindo o laudo de avaliação.

A escolha desse imóvel fundamenta-se no fato de que ele atende plenamente à estrutura necessária para a instalação da sede do IPG, estando localizado em uma área de fácil acesso e proporcionando condições adequadas para o desempenho das atividades institucionais. Sua localização estratégica e infraestrutura compatível garantem a cobertura da contratação, atendendo integralmente às necessidades operacionais dessa Autarquia.

Necessário se faz enfatizar que o espaço do imóvel tem 08 (oito) salas, para as alocações dos servidores do IPG, sendo que tem 01 (uma) recepção para triagem dos atendimentos dos servidores, aposentados e pensionistas, (01) uma salas para o departamento administrativo, 01



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI / ES – IPG

(uma) sala para o departamento financeiro, 01(uma) sala para a Assessoria Jurídica, 01 (uma) sala para Presidência e Controladoria e 01 (uma) sala de reunião para utilização dos membros dos Conselhos e Comitê de investimentos. Ficando cada sala com um espaço para os materiais de utilização constante. Nas outras 02 (duas) salas, ficarão os armários para arquivo de processos de aposentadorias e prateleiras para acondicionamento de pastas arquivo, mesa de reunião para utilização pelos membros dos Conselhos e Comitê de investimentos e mesa para organização de café; conjuntamente, a cozinha comporta fogão, geladeira e prateleiras para o almoxarifado do IPG; Além disso, possui 03 (três) banheiros exclusivos para os servidores e 02 (dois) banheiros sociais com acessibilidade para o público.

No que se refere ao valor do aluguel, destaca-se que este está em conformidade com os valores praticados no mercado local, sem promessas de superfaturamento, e em condições semelhantes às aplicadas a particulares, conforme avaliação.

Este termo de referência tem como objetivo formalizar a solicitação de locação de imóvel para o funcionamento da sede do IPG, por meio de contratação direta, com fundamento no inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, que permite a dispensa de licitação para aquisição de imóveis com características de instalação e local

5. REQUISITO DA CONTRATAÇÃO

5.1 O imóvel que se pretende locar é de fácil acesso, atende perfeitamente as necessidades para o fim que se pretende, tanto pela localização, quanto pela utilização.

5.2 O dito imóvel tem uma área construída de 215 m², 08 salas sendo, todas as salas com instalação de ar condicionado e cabeamento de rede, 05 banheiros sendo todos com acessibilidade, copa e 01 recepção, sendo esta estrutura suficiente para atender as necessidades do Instituto, estando o imóvel em ótimo estado de conservação.

5.3 Para fins de habilitação, nos termos do art. 72, V da Lei 14.133/2021 serão exigidos os seguintes documentos:

- a) documento de identificação do proprietário e do seu cônjuge, se houver;
- b) inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do proprietário e do seu cônjuge, se for o caso;
- c) certidão de regularidade perante a Justiça do Trabalho, se for o caso;
- d) certidão de regularidade perante a Fazenda Federal e a Seguridade Social, se for o caso;
- e) certidão de regularidade do imóvel perante a fazenda municipal;
- f) registro do imóvel;
- g) comprovante de residência;

6. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

6.1 A Gestão e Fiscalização da Contratação caberão aos representantes do instituto, especialmente designados. Nos impedimentos e afastamentos legais destes, suas funções serão desempenhadas por seus respectivos substitutos, nos termos do art. 117 da Lei 14.133/2021;

6.2 Os Gestores e Fiscais designados exercerão, de forma segregada, as atribuições previstas em regulamento específico do Instituto de Previdência, e tudo o mais que for necessário visando ao adequado acompanhamento e fiscalização da execução contratual, devendo ainda providenciar as medidas necessárias às soluções de quaisquer contratemplos que porventura venham a ocorrer;

6.3 As decisões e providências que ultrapassem a competência dos gestores e fiscais deverão ser solicitadas, em tempo oportuno, à autoridade competente, para adoção das medidas que julgar convenientes.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI / ES – IPG

6.4 A gestão e fiscalização de que trata este item não excluem nem reduzem a responsabilidade do contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

6.5 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

6.6 Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito sobre as irregularidades apontadas.

6.7 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela Locadora.

6.8 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.9 As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso, de mensagem eletrônica para esse fim.

7. DO VALOR DA LOCAÇÃO

7.1. De acordo com as informações apontadas pelo Estudo Técnico Preliminar e com as informações geradas pela Diretoria Executiva anexados a este processo, o valor a ser pago pela locação será de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) mensais, devendo o seu pagamento ser efetuado até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencimento, mediante requerimento protocolado pelo locador e manifestação do fiscal do contrato em anexo.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1 A contratação dar-se-á por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.

8.2 O Instituto de Previdência dos Servidores do Município de Guarapari (IPG) não dispõe de bens próprios para a instalação de sua sede administrativa, tornando-se necessária a locação de um espaço que atenda a seus interesses. "

8.3 Para garantir a previsão da escolha do imóvel, foram realizadas diligências junto ao mercado imobiliário local, incluindo visitas técnicas a outros imóveis situados na região central, bem como consultas a portais de imóveis. Durante esse processo, conseguiu-se que a maioria dos imóveis disponíveis apresentasse limitações quanto à estrutura física, acessibilidade e adequação para acomodação dos servidores.

8.4 O imóvel selecionado distingue-se pela sua localização estratégica, infraestrutura adequada e capacidade de acomodação das atividades institucionais do IPG. Possui área construída de 215 m², oito salas com infraestrutura de climatização e cabeamento de rede, cinco banheiros adaptados para acessibilidade, copa e recepção. Essas características atendem de forma plena aos requisitos operacionais e funcionais da autarquia, não havendo outro imóvel disponível na região que contemple tais especificações.

9. DAS DESPESAS

9.1. As despesas decorrentes do fornecimento de água, telefonia/internet e energia elétrica ficará a cargo do LOCATÁRIO.

10. DO PRAZO E VIGÊNCIA



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI / ES – IPG

10.1. O prazo estabelecido será para 12 (doze) meses, podendo ser rescindido antes do prazo estabelecido e podendo ser prorrogado por até 60 (sessenta) meses.

11. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 As despesas inerentes a este Termo de Referência correrão com base nos dados informados pela Diretoria Administrativo e Financeira, com base no orçamento do IPG para o corrente exercício.

12. DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS

12.1 Ficará por conta do LOCADOR todas as despesas referentes a impostos do imóvel ora cedido, compreendendo o período de vigência do contrato.

13. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS

13.1 Manter o objeto da pretendida locação em perfeito estado de conservação e limpeza para assim o restituir ao LOCADOR, quando finda ou rescindida alocação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim.

13.2 Não podendo o futuro locatário transferir ou sub locar o objeto do presente contrato.

13.3 Encaminhar ao futuro locador todas as notificações, avisos ou intimações que forem entregues ao imóvel durante a vigência do contrato.

13.4 Facultar ao futuro locador ou a seu representante legal, examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, através de correspondência escrita.

13.5 O futuro LOCATÁRIO não poderá alterar a estrutura do local ora cedido sem autorização formal do LOCADOR, salvo para realização de benefícios necessários introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizado pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, as quais serão indenizáveis. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

14. DAS BENFEITORIAS

14.1 As benfeitorias que forem introduzidas no imóvel pelo LOCATÁRIO, serão consideradas seguindo o que o artigo 35 e 36 da Lei nº 8.245/91, em qualquer situação, devendo ser autorizadas expressa e previamente pelo Locador.

15. DOS DEVERES DO LOCADOR

15.1 - Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso que se destina;

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

15.3 - Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pago;

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

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

15.6 - Responder por vícios ou defeitos anteriores a locação, que será informado em até 20 dias do início da locação.

16. OS DEVERES DO LOCATÁRIO

16.1 - Servir-se do imóvel para o uso convencionado a que se destina;

16.2 - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que receber, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI / ES – IPG

- 16.3** - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais perturbações de terceiros;
- 16.4** - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus usuários;
- 16.5** - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- 16.6** - Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos em encargos, bem como qualquer correspondência, multa ou exigência da autoridade pública, que incidam sobre o imóvel no período de vigência do contrato, ainda que dirigida ao locatário;
- 16.7** - Vistoriar o imóvel, notificando o Locador no prazo de 20 dias contados do início da locação, sobre eventuais vícios e defeitos anteriores à locação, a fim de que estes fiquem reparados pelo Locador.

15. DA RESCISÃO CONTRATUAL

- 15.1** A rescisão do pretendido contrato dar-se-á:
- a)** POR ACORDO: O presente Contrato de Locação poderá ser rescindido por mútuo acordo dos contratantes.
 - b)** POR INICIATIVA DO LOCADOR: O LOCADOR terá direito a rescindir o presente Contrato de Locação pelo não cumprimento das obrigações estabelecidas neste instrumento.
 - c)** POR INICIATIVA DO LOCATÁRIO: O LOCATÁRIO a todo tempo pode rescindir o contrato, por não estar obrigado a conservar coisa de cujo uso desinteressou, ou por interesse público devidamente justificado. Pode ainda o LOCATÁRIO rescindir o presente contrato, caso não sejam cumpridas pelo LOCADOR as obrigações a ele pertinentes.
- 15.2** Em qualquer das situações supracitadas, o prazo mínimo para comunicação da interrupção será de 01 (um) mês, exceto quando o prazo de vigência estipulada na cláusula nona se esgotar, tornando-se indispensável à interpelação ao LOCATÁRIO, excetuando-se ainda o prazo constante da letra “b” da Cláusula Décima Terceira..
- 15.3** O presente contrato se haverá rescindindo caso o LOCADOR venha a tornar-se insolvente, falido ou concordatário, sem direito a indenização de qualquer espécie ou título, a menos que ofereça garantias adicionais, a critério da Administração.
- 15.4** Obriga-se o LOCATÁRIO a entregar o imóvel que ora lhe é cedido em condições de uso imediato em qualquer das hipóteses de extinção acima mencionadas.

16. DO REAJUSTAMENTO

- 16.1** O valor do Contrato só poderá sofrer reajuste nos termos da Lei Federal vigente e com o Índice Oficial especial aplicável a esta modalidade de Contrato.

17. DA RENOVAÇÃO

- 16.1** Obriga-se o LOCATÁRIO a renovar expressamente novo contrato ou aditá-lo, caso vier a permanecer no imóvel.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 18.1** Aplica-se a presente inexigibilidade a Lei de Licitações no artigo 74, inciso V

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



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES
DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI / ES – IPG**

(...)

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

A Lei de Processo Administrativo e o Código de Defesa do Consumidor.

Quaisquer divergências e dúvidas serão resolvidas pelas partes envolvidas, preferencialmente antes do início do evento.

Guarapari, 07 de fevereiro de 2025

JULIANA SANTOS RIBEIRO
ASSESSORIA TÉCNICA Instituto de Previdência dos
Servidores do Município de Guarapari / ES – IPG

Aprovado em: ____/____/____

RIANE LIMA DANTAS
Diretora-Presidente Instituto de Previdência dos
Servidores do Município de Guarapari / ES – IPG



***INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES
DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI / ES – IPG***

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES
DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI / ES – IPG**

ANEXO II - MAPA DE RISCO 002-2025

Mapa de Risco para Locação de Imóvel para Sede do IPG

Introdução

A criação de um mapa de riscos é essencial para identificar, avaliar e mitigar possíveis problemas que possam ocorrer durante o processo de locação de imóvel, garantindo que a contratação seja realizada em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, art. 74, inciso V, com os princípios da administração pública. Abaixo, apresentamos um mapa de riscos detalhado, com base nas etapas do processo de compra e nos requisitos legais.

1. Definição dos Riscos

Os riscos foram categorizados em probabilidade (baixa, média, alta) e impacto (baixo, médio, alto), conforme a matriz de riscos abaixo:

Risco	Probabilidade	Impacto	Ações de Mitigação
Definição Incorreta do Objeto	Média	Alto	Realizar estudo técnico detalhado e consultar especialistas para definir o objeto.
Interposição de Recursos	Alta	Médio	Garantir transparência e clareza termo de referencia para reduzir questionamentos.
Ausência de Concorrentes	Baixa	Alto	Realizar pesquisa de mercado para verificar a viabilidade de concorrência.
Superfaturamento	Média	Alto	Estabelecer preço máximo com base em pesquisa de mercado e análise de custos.
Problemas com Documentação	Baixa	Médio	Verificar toda a documentação do imóvel antes da assinatura do contrato.
Alterações no Mercado	Baixa	Médio	Monitorar o mercado e incluir cláusulas de reajuste no contrato, se necessário.

1. Detalhamento dos Riscos e Ações de Mitigação:

- **Definição Incorreta do Objeto:**
 - ◆ **Descrição:** O imóvel locado pode não atender às necessidades do órgão público devido a especificações técnicas inadequadas.
 - **Ações de Mitigação:**
 - ◆ Realizar estudo técnico detalhado, envolvendo equipes multidisciplinares.
 - ◆ Consultar especialistas e corretores para validar os imóveis visitados.
- **Falhas no Termo de referencia:**



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI / ES – IPG

- ◆ **Descrição:** Erros no termo podem levar a questionamentos, recursos ou até anulação do processo.
- **Ações de Mitigação:**
 - ◆ Revisão jurídica e técnica do termo antes da publicação.
 - ◆ Garantir que o termo de referencia esteja alinhado à Lei nº 14.133/2021.
- **Interposição de Recursos**
 - ◆ **Descrição:** Concorrentes podem interpor recursos, atrasando o processo de contratação de locação de imóvel.
 - **Ações de Mitigação:**
 - ◆ Garantir transparência e clareza no termo de referencial.
 - ◆ Estabelecer prazos claros para análise e julgamento de recursos.
- **Ausência de Concorrentes**
 - ◆ **Descrição:** A falta de concorrentes pode inviabilizar o processo ou levar a preços elevados.
 - **Ações de Mitigação:**
 - ◆ Realizar pesquisa de mercado para verificar a viabilidade de concorrência.
 - ◆ Divulgar amplamente o chamamento para atrair mais participantes.
- **Superfaturamento**
 - ◆ **Descrição:** O preço do imóvel a ser alugado pode ser superior ao valor de mercado.
 - **Ações de Mitigação:**
 - ◆ Estabelecer preço máximo com base em pesquisa de mercado.
 - ◆ Utilizar o critério de menor preço como forma de julgamento.
- **Atrasos na Entrega**
 - ◆ **Descrição:** O fornecedor pode atrasar a entrega do veículo, impactando as atividades do órgão.
 - **Ações de Mitigação:**
 - ◆ Incluir cláusulas de penalidade por atraso no contrato.
 - ◆ Estabelecer prazos realistas para entrega.
- **Não Conformidade do Veículo**
 - ◆ **Descrição:** O veículo entregue pode não atender às especificações técnicas definidas no edital.
 - **Ações de Mitigação:**
 - ◆ Especificar claramente os requisitos técnicos no edital.
 - ◆ Realizar vistoria técnica na entrega do veículo.
- **Problemas com Documentação**
 - ◆ **Descrição:** Falhas na documentação do veículo podem gerar problemas legais ou fiscais.
 - **Ações de Mitigação:**
 - ◆ Verificar toda a documentação do veículo antes da assinatura do contrato.
 - ◆ Solicitar documentos como CRLV, nota fiscal e certificado de garantia.
- **Riscos Ambientais**
 - ◆ **Descrição:** O veículo pode não atender a critérios de sustentabilidade ambiental.
 - **Ações de Mitigação:**
 - ◆ Escolher veículos com baixo consumo de combustível e emissões reduzidas.
 - ◆ Priorizar modelos com certificação ambiental.
- **Alterações no Mercado**
 - ◆ **Descrição:** Mudanças no mercado (aumento de preços, escassez de veículos) podem impactar o processo.
 - **Ações de Mitigação:**
 - ◆ Monitorar o mercado durante o processo de compra.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES
DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI / ES – IPG**

- ◆ Incluir cláusulas de reajuste no contrato, se necessário.

2. Responsabilidades e Monitoramento

● **Responsáveis:**

- **Equipe de licitações:** Responsável pela elaboração do termo de referencia e condução do processo.
- **Setor jurídico:** Responsável pela revisão do termo de referencia e contrato.
- **Setor técnico:** Responsável pela definição das especificações e vistoria do imóvel.

● **Monitoramento:**

- Acompanhamento contínuo do processo de compra, com relatórios periódicos sobre o andamento.
- Reuniões de avaliação para identificar e corrigir desvios.

3. Conclusão

O mapa de riscos apresentado permite identificar e mitigar possíveis problemas durante o processo de locação de imóvel, garantindo que a contratação seja realizada em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com os princípios da administração pública. A adoção das ações de mitigação propostas reduzirá a probabilidade e o impacto dos riscos, assegurando o sucesso do processo.

Este mapa de riscos está alinhado às melhores práticas de gestão pública e à legislação vigente, garantindo transparência, eficiência e economicidade no processo de aquisição.

JULIANA SANTOS RIBEIRO

**ASSESSORIA TÉCNICA Instituto de Previdência dos
Servidores do Município de Guarapari / ES – IPG**