



PREFEITURA DE NOVA TRENTO
CNPJ 82.925.025/0001-60
Praça Del Comune, 126, Centro, CEP 88.270-000



TERMO DE REFERÊNCIA 2025

Conforme previsto no inciso XXIII do art. 6º e §1º do art. 40 da Lei Federal nº 14.133/2021, este Termo de Referência estabelece os parâmetros necessários à contratação direta por inexigibilidade para a locação de imóvel destinado às atividades das Secretarias Municipais de Transportes e Obras e de Agricultura e Meio Ambiente do Município de Nova Trento/SC.

I - DEFINIÇÃO DO OBJETO, INCLUÍDOS SUA NATUREZA, OS QUANTITATIVOS, O PRAZO DO CONTRATO E, SE FOR O CASO, A POSSIBILIDADE DE SUA PRORROGAÇÃO:

Objeto: Locação de imóvel situado na localidade de **Aguti**, Município de Nova Trento/SC, de propriedade do Sr. **Jonas Reuter**, com área de aproximadamente **200 m² de construção coberta e 300 m² de pátio livre**, conforme avaliação técnica mercadológica, para atendimento das necessidades operacionais das secretarias mencionadas.

Natureza do Objeto: Locação de bem imóvel com características singulares e insubstituíveis, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Prazo do Contrato: 12 (doze) meses, prorrogável por iguais e sucessivos períodos, conforme interesse da Administração e nos termos legais.

II - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO, QUE CONSISTE NA REFERÊNCIA AOS ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES CORRESPONDENTES OU, QUANDO NÃO FOR POSSÍVEL DIVULGAR ESSES ESTUDOS, NO EXTRATO DAS PARTES QUE NÃO CONTIVEREM INFORMAÇÕES SIGILOSAS:

A presente contratação direta se fundamenta:

- No art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 (inexigibilidade por inviabilidade de competição);



PREFEITURA DE NOVA TRENTO
CNPJ 82.925.025/0001-60
Praça Del Comune, 126, Centro, CEP 88.270-000



- Na análise técnica e mercadológica do imóvel, que atesta sua adequação funcional e compatibilidade com os preços de mercado;
- Nos documentos que instruem o processo: Documento de Formalização de Demanda, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e Razão da Escolha do Contratado;
- Na singularidade do imóvel quanto à localização estratégica, estrutura física compatível e facilidade de acesso;
- Na urgência da demanda administrativa relacionada à logística e infraestrutura rural e urbana do município, especialmente na região do distrito de Aguti.

III - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

O imóvel será utilizado como base operacional para as Secretarias envolvidas, incluindo armazenamento de máquinas, equipamentos, veículos pesados, insumos e suporte logístico.

Fases da Solução:

1. **Início da Vigência:** Após assinatura contratual e emissão da nota de empenho;
2. **Utilização Contínua:** Para suporte às atividades operacionais das secretarias;
3. **Renovação e Acompanhamento:** Avaliação periódica quanto à funcionalidade e condições do imóvel;
4. **Eventual Rescisão:** Mediante justificativa técnica e nos termos contratuais.

IV – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

O imóvel deve apresentar:

- Localização estratégica no distrito de **Aguti**, próximo a áreas agrícolas e de difícil acesso logístico;
- Estrutura mínima de 200 m² cobertos com cozinha, banheiro, despensa e vigilância;
- Área livre externa de no mínimo 300 m² com acesso para caminhões e maquinário;



PREFEITURA DE NOVA TRENTO
CNPJ 82.925.025/0001-60
Praça Del Comune, 126, Centro, CEP 88.270-000



- Conformidade com as normas urbanísticas e de segurança;
- Condições de conservação e habitabilidade imediata.

V - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO, QUE CONSISTE NA DEFINIÇÃO DE COMO O CONTRATO DEVERÁ PRODUIR OS RESULTADOS PRETENDIDOS DESDE O SEU INÍCIO ATÉ O SEU ENCERRAMENTO:

- **Assinatura Contratual:** Após aprovação pela autoridade competente;
- **Liberação do Imóvel:** Ato contínuo à assinatura do contrato;
- **Pagamentos:** Mensais, conforme valor pactuado no contrato
- **Fiscalização:** Por servidor designado da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento e/ou Secretaria de Obras.

VI - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO, QUE DESCREVE COMO A EXECUÇÃO DO OBJETO SERÁ ACOMPANHADA E FISCALIZADA PELO ÓRGÃO OU ENTIDADE:

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 210/2024, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

VII – DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, conforme avaliação mercadológica apensada ao processo.

Nova Trento, 25 de Abril de 2025.

APRIGIO JOSÉ BOTAMELI
Secretário Municipal de Administração e Planejamento - Matrícula 9845