



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

38
R

TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Canela/RS

Secretaria Municipal de Gestão Pública

Necessidade da Administração: Locação de Imóvel para comportar o Almoxarifado e Arquivo Central.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1 Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, a alternativa mais viável sob os aspectos técnico, operacional e econômico consiste na manutenção da locação de imóvel situado no Distrito Industrial do Município de Canela/RS, o qual possui área total de 8.619 m² de terreno cercado e 1.998,97 m² de área construída em alvenaria. O referido imóvel destina-se à continuidade das atividades logísticas, patrimoniais e documentais da Administração Pública Municipal, já desenvolvidas no local pelo Almoxarifado Central e pelo Arquivo Central.

1.2 O imóvel objeto da contratação apresenta características técnicas e funcionais específicas, estando devidamente adaptado às necessidades da Administração e utilizado com êxito pela Secretaria Municipal de Gestão Pública para fins de armazenamento, controle, distribuição e logística de materiais, insumos e documentos de interesse público.

1.3 Atualmente, a estrutura locada abriga:

1.3.1 Estoques da Secretaria Municipal de Saúde, incluindo materiais sensíveis à temperatura;

1.3.2 Armazenamento de bens permanentes e materiais de consumo de múltiplas secretarias;

1.3.3 Documentos administrativos e arquivos de guarda permanente ou temporária;

1.3.4 Área destinada à triagem, controle patrimonial e operações de recebimento e distribuição.

1.4 Além da infraestrutura já existente, a contratação prevê a execução de melhorias específicas por parte do locador, atendendo às exigências operacionais da Administração, tais como a instalação de 170 m² de forro termoacústico e de dois aparelhos de ar condicionado de 36.000 BTUs, destinados à climatização dos estoques da área da Saúde.

1.5 O contrato terá prazo de vigência inicial de 36 (trinta e seis) meses, podendo ser prorrogado, sucessivamente, até o limite previsto na legislação vigente, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

39
RL

2.1 A presente contratação direta, por inexigibilidade de licitação, tem por finalidade assegurar a continuidade da utilização de imóvel localizado no Distrito Industrial do Município de Canela/RS, o qual abriga, com pleno êxito, as atividades logísticas, patrimoniais e documentais da Administração Pública Municipal, por meio do Almoxarifado Central e do Arquivo Central.

2.2 A escolha fundamenta-se nas peculiaridades técnicas e funcionais do imóvel, que não apenas atendem com precisão às demandas da Administração, mas que já se encontram plenamente consolidadas, após investimentos públicos realizados para sua adaptação. Trata-se de uma estrutura com 1.998,97 m² de área construída sobre terreno de 8.619 m², estrategicamente posicionada para o escoamento e recebimento de materiais, o que otimiza a logística e promove a eficiência das operações administrativas.

2.3 O locador, ciente das necessidades específicas da Administração, compromete-se ainda com a execução de melhorias complementares, como a instalação de 170 m² de forro termoacústico e dois aparelhos de ar condicionado de 36.000 BTUs, imprescindíveis à preservação de materiais sensíveis da Secretaria Municipal de Saúde. Tal postura reforça o alinhamento da estrutura com os padrões técnicos exigidos e demonstra o comprometimento com a funcionalidade do espaço.

2.4 O valor proposto para a locação, de R\$ 25.200,00 mensais, com IPTU incluído, revela-se plenamente compatível com o mercado, sobretudo quando comparado ao custo-benefício de manter uma estrutura já adaptada, funcional e estrategicamente localizada. A permanência no imóvel traduz-se, portanto, em economia direta e na prevenção de riscos operacionais, evitando gastos com mudanças, adaptações de nova estrutura e interrupções nos serviços públicos.

2.5 A contratação encontra respaldo legal no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel quando as características de localização e instalação tornarem necessária a escolha de um bem específico. Tal hipótese é amplamente reconhecida pela doutrina e jurisprudência como medida legítima para garantir a continuidade e a eficiência da prestação dos serviços públicos.

2.6 Importa destacar que o imóvel já recebeu significativas melhorias, custeadas com recursos públicos, dentre as quais se incluem:

- 2.6.1 Instalação de divisórias internas;
- 2.6.2 Adequações estruturais e de piso para armazenamento;
- 2.6.3 Modernização da rede elétrica;
- 2.6.4 Implantação de sistema de ventilação e climatização conforme CONARQ;
- 2.6.5 Acessibilidade em conformidade com as normas.

2.7 Essas intervenções conferem ao imóvel um caráter técnico singular, cuja substituição acarretaria impactos operacionais, financeiros e logísticos substanciais. Pesquisa de mercado realizada confirmou a inexistência de alternativas viáveis na região que atendam



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

simultaneamente aos requisitos de metragem, localização, infraestrutura e segurança.

2.8 Diante de todos esses fatores, conclui-se que a manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado é a única solução capaz de conciliar legalidade, economicidade, continuidade e eficiência administrativa, sendo, portanto, a medida mais acertada e vantajosa para o interesse público.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1 A solução adotada contempla a locação de imóvel estrategicamente localizado no Distrito Industrial de Canela, com características técnicas e estruturais plenamente compatíveis com as necessidades da Administração Pública Municipal.

3.2 O imóvel possui terreno com área total de 8.619 m², cercado, o que garante segurança física e controle de acesso, elemento essencial para a proteção do patrimônio público e para a operação segura das atividades logísticas. A área construída de 1.998,97 m² já está devidamente adaptada para as funções de armazenamento, triagem, controle patrimonial e arquivamento de documentos.

3.3 A proposta contempla, ainda, a realização de benfeitorias indispensáveis, a serem executadas pelo próprio locador, sem custo adicional ao Município, dentre as quais destacam-se:

3.3.1 Instalação de 170 m² de forro termoacústico, que proporciona conforto térmico e isolamento adequado para preservação de materiais;

3.3.2 Instalação de dois aparelhos de ar condicionado de 36.000 BTUs cada, destinados à climatização dos estoques da Secretaria Municipal de Saúde, assegurando condições ideais para o armazenamento de insumos sensíveis à temperatura.

3.4 Outro ponto relevante é que o valor da locação já inclui o IPTU, cuja responsabilidade permanece com o locador, o que fortalece o equilíbrio econômico da proposta e evita encargos adicionais ao erário.

3.5 Trata-se, portanto, de uma solução completa, economicamente vantajosa e tecnicamente adequada, que aproveita uma estrutura já funcional, elimina a necessidade de novos investimentos em infraestrutura e reduz riscos operacionais e financeiros decorrentes de mudanças de local. A permanência no imóvel atual assegura a continuidade ininterrupta dos serviços públicos e maximiza o retorno sobre os recursos já investidos, configurando a escolha mais eficiente e racional para o interesse público.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Rt. 41

4.1 Para a formalização da contratação, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

4.1.1 Requisitos Técnicos do Imóvel

- 4.1.1.1 Área construída mínima de 1.998,97 m². em alvenaria;
- 4.1.1.2 Localização obrigatória no Distrito Industrial de Canela/RS;
- 4.1.1.3 Área total do terreno de 8.619 m², integralmente cercado;
- 4.1.1.4 Infraestrutura compatível com atividades de armazenagem e logística;
- 4.1.1.5 Execução, por conta do locador, das seguintes melhorias operacionais:
 - 4.1.1.5.1 Instalação de 170 m² de forro termoacústico;
 - 4.1.1.5.2 Instalação de dois aparelhos de ar condicionado de 36.000 BTUs;
 - 4.1.1.5.3 Inclusão do IPTU no valor total da locação, com responsabilidade do pagamento atribuída ao locador.

4.1.2. Habilitação Jurídica

- 4.1.2.1 Deverá ser apresentada documentação que comprove a regular constituição e funcionamento da empresa, conforme segue:
 - 4.1.2.1.1 Registro comercial (para empresa individual);
 - 4.1.2.1.2 Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, registrado, e, no caso de sociedade por ações, acompanhado da ata de eleição dos administradores;
 - 4.1.2.1.3 Prova de inscrição no **Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF)**;
 - 4.1.2.1.4 Decreto de autorização, quando se tratar de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País;
 - 4.1.2.1.5 Inscrição do ato constitutivo no caso de sociedades civis, com comprovação da diretoria em exercício;
 - 4.1.2.1.6 Para Microempresa (ME) ou Empresa de Pequeno Porte (EPP):



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

comprovação de enquadramento no regime tributário conforme o art. 3º da Lei Complementar nº 123, de 14/12/2006.

4.1.3. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista

4.1.3.1 Comprovante de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e municipal, quando houver, compatível com a atividade e objeto contratual;

4.1.3.2 Prova de regularidade fiscal com:

4.1.3.2.1 Fazenda Federal;

4.1.3.2.2 Fazenda Estadual;

4.1.3.2.3 Fazenda Municipal, inclusive com o Município de Canela/RS (conforme art. 193 do CTN);

4.1.3.3 Prova de regularidade junto à Seguridade Social (INSS) e ao FGTS;

4.1.3.4 Certidão de regularidade perante a Justiça do Trabalho.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 A execução do objeto contratual ocorrerá mediante a disponibilização, pelo locador, do imóvel em condições plenas de uso, atendendo integralmente aos requisitos técnicos, operacionais e legais especificados neste Termo de Referência.

5.2 O imóvel deverá estar disponível para uso da Administração a partir da assinatura do contrato, com todas as instalações e benfeitorias prontas, funcionais e em conformidade com as condições pactuadas.

5.3 O locador se compromete a:

5.3.1 Entregar o imóvel com estrutura física e logística plenamente adequada, conforme especificações do item 4 deste documento;

5.3.2 Executar, às suas expensas, as seguintes benfeitorias antes ou até o prazo estabelecido contratualmente:

5.3.3 Instalação de 170 m² de forro termoacústico;

5.3.4 Instalação de dois aparelhos de ar condicionado de 36.000 BTUs, com



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

funcionamento garantido;

5.3.5 Manter, durante toda a vigência contratual, as condições de conservação, higiene, segurança e habitabilidade do imóvel;

5.3.6 Arcar com o pagamento do IPTU, conforme pactuado;

5.3.7 Atender prontamente a quaisquer demandas de manutenção corretiva que possam comprometer o uso adequado do imóvel.

5.4 Caberá à Administração Municipal:

5.4.1 Utilizar o imóvel exclusivamente para os fins previstos (atividades do Almoxarifado Central e do Arquivo Central);

5.4.2 Comunicar ao locador quaisquer irregularidades ou necessidades de manutenção;

5.4.3 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

5.5 A aceitação definitiva do imóvel ocorrerá mediante vistoria técnica realizada por servidor designado, que atestará o cumprimento das exigências contratuais, especialmente quanto à entrega das benfeitorias obrigatórias e à adequação do espaço para as atividades da Administração.

6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

6.1 A contratação direta ora proposta será realizada com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação nos casos de locação de imóvel cujas características de localização e de instalações tornem necessária a escolha de um bem específico, cuja substituição inviabilizaria a adequada execução das atividades administrativas.

6.2 Conforme dispõe a legislação, a inexigibilidade está condicionada à demonstração da inviabilidade de competição, o que restou evidenciado nos estudos técnicos que integram este Termo de Referência. A seleção do fornecedor (locador) baseia-se na conjugação dos seguintes critérios:

6.3 Singularidade e Especificidade do Imóvel

6.3.1 Localização estratégica no Distrito Industrial de Canela/RS;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

6.3.2 Área total de terreno e área construída compatíveis com a necessidade da Administração;

6.3.3 Infraestrutura já adaptada às operações do Almoxarifado Central e Arquivo Central;

6.3.4 Investimentos públicos anteriores incorporados à edificação, que conferem especificidade técnica à estrutura;

6.3.5 Risco elevado de perdas operacionais e financeiras em caso de substituição por outro imóvel.

6.4 Ausência de Alternativas Viáveis

6.4.1 Pesquisa de mercado realizada demonstrou inexistência de outros imóveis disponíveis na região que atendam simultaneamente aos requisitos de metragem, localização, segurança, logística e infraestrutura;

6.4.2 Os imóveis eventualmente disponíveis exigiriam investimentos elevados em adaptações e comprometeriam a continuidade dos serviços públicos essenciais.

6.5. Vantajosidade da Contratação

6.5.1 Valor locatício compatível com os preços praticados no mercado local, com inclusão do IPTU;

6.5.2 Responsabilidade do locador pela execução de benfeitorias específicas, sem custos adicionais ao Município;

6.5.3 Redução de custos e riscos operacionais em razão da manutenção da estrutura já em funcionamento.

6.6 A escolha do fornecedor baseia-se em critérios objetivos e justificados em estudos técnicos e pesquisa de mercado, em consonância com o que determina o caput do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, o qual impõe à Administração o dever de motivar tecnicamente a escolha do contratado, a justificativa do preço e a demonstração da inviabilidade de competição. Diante disso, a contratação direta proposta revela-se plenamente legal, eficiente, vantajosa e alinhada ao interesse público.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA AQUISIÇÃO

Descrição	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Locação de imóvel com benfeitorias	60 meses	R\$ 25.200,00	R\$ 1.512.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

7.1 Valor Global Estimado: R\$ 1.512.000,00 (um milhão, quinhentos e doze mil reais).

8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 O dispêndio financeiro decorrente do pagamento da prestação de serviço será por meio de dispensa, pela dotação orçamentaria do Gabinete do Prefeito, conforme segue:

SEC. MUN. DE GESTÃO PÚBLICA

ÓRGÃO: 13 - SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO PÚBLICA

UNIDADE: 13.01 - SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO PÚBLICA

PROGRAMA: 0017 - (G) PROGRAMA DE GESTÃO E MANUTENÇÃO SECRETARIA

SMGP

PROJETO/ATIVIDADE: 2888 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO PÚBLICA

DOTAÇÃO: 25900-4 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
RECURSO 1500

Canela, 24 de julho de 2025


Lucas Montibeller Zucco
Dirigente de divisão - matrícula 10038

gov.br

Documento assinado digitalmente
ISMAEL VIEZZE
Data: 24/07/2025 15:12:00-0300
Verifique em <https://validar.itu.gov.br>

Ismael Viezze
Secretário Municipal de Gestão Pública