



MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD) LEI FEDERAL Nº 14.133/2021 DECRETO MUNICIPAL 021/2023

Unidade Requisitante Setor/Depto/Secretaria:

Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Assuntos Jurídicos

Servidor responsável pela Requisição:

Werner Vinicius Ledur

1- Objeto:

Contratação de imóvel por locação situado na Rua Celestino Volkweis, 750, Bairro Centro, Bom Princípio/RS, CEP: 95765-000, constituído de um galpão amplo de 470 m² com estrutura coberta, piso em concreto e acesso para veículos de grande porte, sendo as instalações satisfatórias e adequadas do imóvel que estão de acordo com as necessidades para ser utilizado como garagem temporária para os veículos da frota que ficam no Parque de Máquinas e Garagem localizado no Parque Municipal.

2- Quantitativos:

A locação terá a necessidade para estacionar e guardar os veículos da frota no período em que serão realizadas as manutenções do Parque, bem como os Eventos das Festividades de Final de Ano que ocorrem no Parque Municipal, através da Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Assuntos Jurídicos e deve ser firmado pelo prazo de 03 (três) meses, pagamento de valor mensal e será disponibilizado pelo tempo integral a contar da data da assinatura do contrato.

3- Justificativa:

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado à guarda, organização e manutenção preventiva da frota municipal, incluindo os veículos pertencentes ao Parque de Máquinas do Município. O referido local também será utilizado no apoio logístico às atividades e eventos programados para as Festividades de Final de Ano promovidas pela Administração Municipal.

A escolha do imóvel fundamenta-se, principalmente, em sua localização estratégica, situado a aproximadamente 500 (quinhentos) metros da sede da Prefeitura Municipal, possibilitando deslocamento médio de 2 (dois) minutos por veículo ou 5 (cinco) minutos a pé. Tal proximidade resulta em redução significativa de custos operacionais, economia de tempo da equipe e agilidade na mobilização dos veículos utilizados pelos diversos setores administrativos.

Ademais, a demanda envolve a necessidade de pronta disponibilidade de acesso e segurança, uma vez que a frota deve permanecer em local de fácil deslocamento para atendimento às rotinas diárias de transporte, serviços internos e externos, além das demandas emergenciais.

A contratação é justificada pela singularidade do local, nos termos do artigo 74, inciso V, §5º, incisos I, II e III da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação quando demonstrada a inviabilidade de competição por razão de localização específica que atenda às necessidades operacionais da Administração.

Conforme referido dispositivo legal, a solução atende às necessidades específicas da



MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

Administração; não há outros imóveis disponíveis na mesma área que apresentem condições equivalentes de acessibilidade, segurança e logística; o custo-benefício da contratação é demonstrado pela economia de tempo, combustível e recursos humanos, caso outro local mais distante fosse utilizado.

Dessa forma, resta evidenciada a inviabilidade de competição, sendo adequada a contratação direta por inexigibilidade, visando a eficiência administrativa, racionalidade de recursos públicos e continuidade dos serviços essenciais.

Conclui-se, portanto, pela legalidade e oportunidade da contratação direta do imóvel, devendo o processo prosseguir com a formalização da contratação e demais documentos pertinentes.

4- Prazos (inicial e final):

4.1 O prazo inicial é a data da assinatura do contrato e terá duração de 03 (três) meses.

4.2 O contrato poderá ser prorrogado nos termos do Artigo 107 da Lei 14.133 de 01/04/2021.

4.3 Havendo prorrogação do contrato poderá ser aplicado o reajuste com base no índice do IPCA acumulado no período vigente.

5- Responsável pelo recebimento:

Werner Vinicius Ledur

6- Responsável pela fiscalização:

Carmo Elton Schwaikartt.



MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) LEI FEDERAL Nº 14.133/2021 DECRETO MUNICIPAL 021/2023

1 – NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Municipal necessita locar um espaço para estacionar e guardar os veículos da frota no período em que serão realizadas as manutenções do Parque, bem como os Eventos das Festividades de Final de Ano que ocorrem no Parque Municipal, pois não dispõe de outro espaço alternativo nos prédios públicos da Administração Municipal.

2 – POSSIBILIDADES

Para a necessidade apontada a Administração Municipal verificou que não dispõe de imóvel ou prédio para usar com alternativa pelo período apontado, sendo assim, a busca pelo espaço poderia se dar por meio de uma construção ou a locação. Todavia, neste momento, a melhor opção é para locação do espaço pelo processo de dispensa de licitação por inexigibilidade, eis que atende as necessidades apontadas pela Secretaria requisitante, portanto, é a melhor solução para ser utilizado como garagem para estacionamento dos veículos da frota Municipal, por ser a mais econômica pelo valor ofertado, isto em observância aos princípios da administração pública da impessoalidade e eficiência.

3 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Foram realizados levantamentos das quantidades ou duração da locação a ser contratada e a estimativa se dá como sendo a base na duração do estabelecimento da logística para a manutenção a ser realizada e do período das Festividade de Final de Ano, cujo prazo será de 03 (três) meses, observa a lei aplicável.

4 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para viabilizar a referida contratação, realizou-se a análise das alternativas possíveis sendo que a opção locação, mediante necessidade da administração, fora a mais vantajosa para o município, para tanto foram realizados os levantamentos com consultas em site de imobiliárias que ofertam pavilhões semelhantes à necessidade apontada e os valores praticados e, constatada a ausência de imóveis conforme a necessidade elaborou-se parecer técnico que embasa a contratação.

5 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Conforme consta no item anterior, fora efetuado uma pesquisa de mercado através os levantamentos com consultas em site de imobiliárias que ofertam salas semelhantes para a locação, utilizando-se como referência pelo menor preço, sendo esta a alternativa mais vantajosa para a contratação por locação da sala. A estimativa do valor total da contratação se deu com base nas referidas pesquisas fundamentando-se no Artigo 23, § 1, IV da Lei 14.133 de 01/04/2021, considera-se que a estimativa da contratação seja o valor total da cotação de R\$ 2.950,00 (Dois mil, novecentos e cinquenta reais), valor a ser pago mensalmente.

6 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Contratação de imóvel por locação para estacionar e guardar os veículos da frota no período em que serão realizadas as manutenções do Parque, bem como os Eventos das Festividades de Final de Ano que ocorrem no Parque Municipal.



MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

7 – JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A melhor forma a ser adotada para a contratação da locação é que seja efetuada de maneira parcelada, mediante necessidade do município para a utilização do imóvel para ser utilizados como Garagem pelo período necessário. O parcelamento se justifica em razão de não haver a necessidade de pagamento antecipado pela natureza de que se reveste a relação de locação, sendo sempre adimplido o valor do mês anterior ao da utilização no mês em exercício, o que possibilita o planejamento das contas por parte da administração, sem a necessidade de pagamento antecipado por montante; também se justifica em razão de eventual constatação de não ser mais atraente a locação ou por necessidade de locar um espaço maior, possibilita à Administração Pública à sua conveniência realizar o distrato em tempo hábil após a vigência dos meses contratados.

8 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A realização da locação pela contratação direta por inexigibilidade visa a possibilitar à Administração Pública para estacionar e guardar os veículos da frota no período em que serão realizadas as manutenções do Parque, bem como os Eventos das Festividades de Final de Ano que ocorrem no Parque Municipal, sendo o resultado finalístico a economia e preservar a frota em local adequado pelo período de 03 meses conforme apontado ante a ausência de espaço em prédios públicos disponíveis.

9 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Nada a considerar.

10 – DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Nada a considerar.

11 – VIABILIDADE

A viabilidade pela contratação de imóvel por locação por inexigibilidade de licitação é a melhor forma de atender a necessidade apontada.

Bom Princípio, 05 de novembro de 2025.

WERNER VINÍCIUS LEDUR – RESPONSÁVEL PELA REQUISIÇÃO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E ASSUNTOS JURÍDICOS

LEANDRA REGINA DILLI – RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO



MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

TERMO DE REFERÊNCIA (TR) LEI FEDERAL Nº 14.133/2021 DECRETO MUNICIPAL 021/2023

1- Objeto:

Contratação de imóvel por locação situado na Rua Celestino Volkweis, 750, Bairro Centro, Bom Princípio/RS, CEP: 95765-000, constituído de um galpão amplo de 470 m² com estrutura coberta, piso em concreto e acesso para veículos de grande porte, sendo as instalações satisfatórias e adequadas do imóvel que estão de acordo com as necessidades para ser utilizado como garagem temporária para os veículos da frota que ficam no Parque de Máquinas e Garagem localizado no Parque Municipal.

2- Quantidade:

A locação terá a necessidade para estacionar e guardar os veículos da frota no período em que serão realizadas as manutenções do Parque, bem como os Eventos das Festividades de Final de Ano que ocorrem no Parque Municipal, através da Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Assuntos Jurídicos e deve ser firmado pelo prazo de 03 (três) meses, pagamento de valor mensal e será disponibilizado pelo tempo integral a contar da data da assinatura do contrato.

3- Vigência do contrato:

3.1 O prazo inicial é a data da assinatura do contrato e terá duração de 03 (três) meses.

3.2 O contrato poderá ser prorrogado nos termos do Artigo 107 da Lei 14.133 de 01/04/2021.

3.3 Havendo prorrogação do contrato poderá ser aplicado o reajuste com base no índice do IPCA acumulado no período vigente.

3 Justificativa da necessidade da contratação:

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado à guarda, organização e manutenção preventiva da frota municipal, incluindo os veículos pertencentes ao Parque de Máquinas do Município. O referido local também será utilizado no apoio logístico às atividades e eventos programados para as Festividades de Final de Ano promovidas pela Administração Municipal.

A escolha do imóvel fundamenta-se, principalmente, em sua localização estratégica, situado a aproximadamente 500 (quinhentos) metros da sede da Prefeitura Municipal, possibilitando deslocamento médio de 2 (dois) minutos por veículo ou 5 (cinco) minutos a pé. Tal proximidade resulta em redução significativa de custos operacionais, economia de tempo da equipe e agilidade na mobilização dos veículos utilizados pelos diversos setores administrativos.

Ademais, a demanda envolve a necessidade de pronta disponibilidade de acesso e segurança, uma vez que a frota deve permanecer em local de fácil deslocamento para atendimento às rotinas diárias de transporte, serviços internos e externos, além das demandas emergenciais.

A contratação é justificada pela singularidade do local, nos termos do artigo 74, inciso V, §5º, incisos I, II e III da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação quando demonstrada a inviabilidade de competição por razão de localização específica que atenda às necessidades operacionais da Administração.

Conforme referido dispositivo legal, a solução atende às necessidades específicas da Administração; não há outros imóveis disponíveis na mesma área que apresentem condições



MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

equivalentes de acessibilidade, segurança e logística; o custo-benefício da contratação é demonstrado pela economia de tempo, combustível e recursos humanos, caso outro local mais distante fosse utilizado.

Dessa forma, resta evidenciada a inviabilidade de competição, sendo adequada a contratação direta por inexigibilidade, visando a eficiência administrativa, racionalidade de recursos públicos e continuidade dos serviços essenciais.

Conclui-se, portanto, pela legalidade e oportunidade da contratação direta do imóvel, devendo o processo prosseguir com a formalização da contratação e demais documentos pertinentes.

4 Solução pretendida:

Contratação de imóvel por locação para estacionar e guardar os veículos da frota no período em que serão realizadas as manutenções do Parque, bem como os Eventos das Festividades de Final de Ano que ocorrem no Parque Municipal.

5 Requisitos de Habilitação:

6.1 – Habilitação

- a) Matrícula Atualizada do imóvel (máximo 60 dias);
- b) CPF do Proprietário.

6.2 - Regularidade Fiscal:

- a) Certidão Negativa de débitos Municipais, do proprietário do imóvel, junto do Município de Bom Princípio;
- b) Certidão Negativa de débitos Municipais do Imóvel.

6 Execução do objeto:

7.1 A disponibilização do imóvel cuja contratação é objeto deste Termo de Referência deve se dar em tempo integral e de uso exclusivo da Contratante.

7.2 O imóvel deve ser entregue à Contratante em condições adequadas de uso e segurança;

7.3 Fica o contratado responsável pelos pagamentos dos encargos do imóvel como água, luz e demais obrigações como Proprietário.

7 Gestão do contrato:

A gestão do contrato será realizada pelo Secretário Werner Vinicius Ledur, e a fiscalização será realizada pelo servidor e operador de máquinas Carmo Elton Schwaikartt, lotados na Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Assuntos Jurídicos e Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras, assim respectivamente, aos quais deve a contratada acatar qualquer orientação para eventuais irregularidades constatadas no imóvel.

8 Medição e pagamento:

8.1 O pagamento será realizado em 10 (dez) dias subsequentes ao mês anterior da locação após a conferência dos mesmos nas condições estabelecidas no contrato, mediante apresentação da Nota Fiscal onde deverá constar o número do empenho, a ser conferido pelo Fiscal Carmo Elton Schwaikartt.

8.2 O pagamento será mediante depósito bancário conforme ponto 8.1 em conta exclusiva do Proprietário a ser indicada pelo mesmo.

8.2 O valor mensal ajustado corresponde à utilização do imóvel em tempo integral durante o contrato.



MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

9 Forma e critérios de seleção:

Deverá ser procedida à forma de contratação pela dispensa de licitação por inexigibilidade nos termos da Lei 14.133 de 01/04/2021. O critério de seleção do imóvel objeto deste Termo de Referência observa as justificativas já expostas no item 2 e que atendem ao disposto no Artigo 74, V, § 5º, I, II e III, da Lei 14.133 de 01/04/2021.

10 Valor de Referência

A contratação deverá considerar os valores de referência para o aluguel objeto deste Termo de Referência, consoante a necessidade com as necessidades para ser utilizado como garagem temporária para os veículos da frota que ficam no Parque de Máquinas e Garagem localizado no Parque Municipal pelo período mencionado, pelo valor plausível no valor de **R\$ 2.950,00 (Dois mil, novecentos e cinquenta reais), valor mensal e o contratado será Rejane Teresinha Luft Brum. – CPF: 388.935.330-49**, conforme justificativas apresentadas e parecer técnico.

11 Previsão orçamentária:

As despesas para a execução e pagamento correrão conforme dotação orçamentária:

3 - SEC. MUN. DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

1 - ADMINISTRACAO GERAL

04.122.0003.2004 - MANUTENÇÃO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

3.3.3.90.36.00.00.00.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA Recurso 0001 (315)

12 Locais e datas de entrega dos produtos e/ou prestação dos serviços:

O imóvel que servirá de garagem a ser locada fica localizada na Rua Celestino Volkweis, 750, Bairro Centro, Bom Princípio/RS, CEP: 95765-000, local onde serão estacionados os veículos conforme necessidade temporária da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras, cujo contrato será pelo prazo de 03 (três) meses a contar da data de sua assinatura.

13 Servidor responsável (fiscal):

Carmo Elton Schwaikartt.

14 Disposições gerais:

Nada a considerar.

Bom Princípio, 07 de novembro de 2025.

WERNER VINÍCIUS LEDUR – RESPONSÁVEL PELA REQUISIÇÃO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E ASSUNTOS JURÍDICOS

LEANDRA REGINA DILLI – RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO