



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE NOVA PRATA

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº

SECRETARIA: Secretaria Municipal de Administração.

OBJETO: Locação de imóvel comercial para abrigar as instalações do Almoxarifado Central do Município e do Arquivo Municipal.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. O presente processo licitatório tem como objetivo a locação de imóvel comercial para abrigar as instalações do Almoxarifado Central do Município e do Arquivo Municipal.

ITEM	PRODUTO/SERVIÇO	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel comercial com área total aproximada de 1.260,46 m², sendo disponibilizado um pavilhão com aproximadamente 1.100,00 m² de área útil, composto por espaço destinado à armazenagem de materiais, área administrativa, banheiros, área de circulação interna, acesso para carga e descarga de mercadorias e documentos, em condições adequadas para abrigar o Almoxarifado Central e o Arquivo Municipal.	01	R\$ 10.500,00	R\$ 126.000,00

1.2. O objeto desta contratação não se enquadra como bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 9.379, caracterizando-se como comum, de acordo com justificativa constante no Estudo Técnico Preliminar.

1.3. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, com início após a assinatura do contrato pelo Prefeito Municipal, observada a previsão de início da prestação dos serviços a partir de 01 de outubro de 2026, considerando que a vigência do contrato atualmente existente se encerra em 17 de outubro de 2026.

1.4. A contratação visa assegurar a continuidade e a regularidade dos serviços, considerando o período de transição e adequação administrativa decorrente do encerramento da contratação vigente, evitando-se a interrupção dos serviços de interesse da Administração.

1.5. A vigência da contratação observará o disposto no art. 105 da Lei Federal nº 14.133/2021, podendo ser prorrogada sucessivamente, desde que atendidos os requisitos legais e mantida a vantajosidade para a Administração, até o limite máximo de 10 (dez) anos de vigência contratual, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.6. Os valores contratados poderão ser reajustados, observado o decurso do prazo mínimo de 1 (um) ano, contado da data do orçamento estimado que fundamentou a definição dos valores de referência da



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE NOVA PRATA**

contratação, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, conforme o que dispõe o art. 25, § 7º, da Lei 14.133/2021.

1.6.1. A data-base do orçamento estimado é de 31/08/2026, correspondente à data de consolidação da pesquisa de preços que fundamentou a definição dos valores de referência da contratação, a qual servirá como marco inicial para a contagem do prazo mínimo para fins de reajuste, quando cabível.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação direta justifica-se pela inviabilidade de competição, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão das características específicas de localização e instalações do imóvel, adequadas às necessidades operacionais do Município.

2.2. Conforme declaração emitida pelo Setor de Patrimônio do Município, não existe imóvel público disponível que apresente condições adequadas para instalação e funcionamento do Almoxarifado Municipal e do Arquivo Municipal.

2.3. A dotação orçamentária pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual de 2026, em seus anexos, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. Imóvel comercial em questão contém: amplo pavilhão para armazenagem de materiais; espaço adequado para instalação de estantes e arquivos; área de apoio administrativo; sanitários em bom estado de conservação; área para circulação interna e movimentação de cargas; acesso facilitado para recebimento e distribuição de materiais; rede elétrica e hidráulica em funcionamento; iluminação e ventilação adequadas e estrutura física compatível com as necessidades do Almoxarifado Central e Arquivo Municipal.

3.2. O LOCATÁRIO o deverá manter vigente durante toda a locação o PPCI (Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio) do imóvel, apresentando a documentação comprobatória ao Município quando solicitado, ficando sob sua exclusiva responsabilidade os custos de obtenção, renovação e manutenção do referido documento.

3.3. A solução permite atendimento imediato da necessidade administrativa, sem necessidade de investimentos significativos em adaptações estruturais.

3.4. Todos os tributos, impostos, taxas, contribuições e demais encargos incidentes sobre a propriedade do imóvel locado, inclusive Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), taxas de coleta de lixo e quaisquer outros encargos de natureza fiscal ou tributária que incidam sobre o imóvel, serão de responsabilidade exclusiva do LOCADOR, não cabendo ao Município arcar com tais despesas.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE NOVA PRATA**

3.5. Caberá ao LOCATÁRIO apenas o pagamento do valor mensal da locação e das despesas de consumo decorrentes da utilização do imóvel, permanecendo os encargos inerentes à propriedade sob responsabilidade do proprietário do imóvel.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão das características de localização e das instalações do imóvel necessárias ao atendimento da demanda da Administração.

4.2. O imóvel deverá apresentar condições adequadas para a instalação e funcionamento do Almoxarifado Central e do Arquivo Municipal, observadas as características e condições descritas neste Termo de Referência.

4.3. O imóvel deverá ser disponibilizado em condições de uso, com suas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento, bem como apresentar condições adequadas de segurança, conservação, iluminação, ventilação, circulação interna e acesso para carga e descarga.

4.4. O LOCADOR deverá manter, durante toda a vigência contratual, as condições necessárias à adequada utilização do imóvel, responsabilizando-se pelos reparos e providências que sejam de sua responsabilidade na condição de proprietário.

4.5. Todos os tributos, impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre a propriedade do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR, cabendo ao LOCATÁRIO apenas o pagamento do valor mensal da locação e das despesas de consumo decorrentes da utilização do imóvel, quando previstas no contrato.

4.6. Para a formalização da contratação, o LOCADOR deverá apresentar a documentação necessária à comprovação de sua capacidade para contratar com a Administração Pública, nos termos da legislação aplicável.

4.7. O LOCADOR deverá apresentar documento que comprove a propriedade do imóvel ou a legitimidade para disponibilizá-lo para locação.

4.8. O LOCADOR deverá apresentar PPCI – Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio válido, expedido pelo órgão competente, ou documento equivalente que comprove a regularidade da edificação quanto às normas de prevenção e proteção contra incêndio.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução da contratação terá início após a formalização do contrato.

5.2. O imóvel deverá ser entregue em condições adequadas de uso, limpo, desocupado e apto à instalação e funcionamento do Almoxarifado Central e do Arquivo Municipal.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE NOVA PRATA**

5.3. Durante a vigência contratual, o LOCADOR deverá manter o imóvel em condições adequadas de utilização, responsabilizando-se pelos reparos e providências que lhe couberem na condição de proprietário.

5.4. O LOCATÁRIO será responsável pela adequada utilização do imóvel e pelas despesas de consumo decorrentes de seu uso, quando previstas no contrato.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas estabelecidas e com a legislação aplicável, respondendo cada parte pelas consequências de eventual inexecução total ou parcial.

6.2. As comunicações entre o Município e o LOCADOR deverão ser realizadas por escrito sempre que a formalidade for necessária, admitindo-se o uso de meio eletrônico.

6.3. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo servidor formalmente designado, competindo-lhe acompanhar a utilização do imóvel, registrar ocorrências relacionadas à execução contratual e comunicar ao gestor eventuais situações que exijam providências.

6.3.1. Fiscal do contrato: Jean Carlo Priebe Jeske, matrícula nº 6924, Almoxarife.

6.4. Compete à gestora do contrato acompanhar os aspectos administrativos da contratação, controlar os registros relativos à execução, às alterações e às prorrogações contratuais, bem como adotar as providências necessárias ao adequado cumprimento do contrato.

6.4.1. Gestora do contrato: Fernanda Belizki, matrícula nº 7066, Secretária de Administração.

7. CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO E PAGAMENTO

7.1. O pagamento será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da utilização do imóvel.

7.2. Para fins de pagamento, o LOCADOR deverá apresentar Nota Fiscal, recibo locatício ou documento equivalente, conforme o caso, devidamente atestado pelo fiscal do contrato.

7.3. O documento de cobrança deverá conter a indicação do número do empenho, em local de fácil visualização.

7.4. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, mediante crédito em banco, agência e conta indicados pelo LOCADOR.

7.5. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará suspenso até que o LOCADOR adote as medidas necessárias à regularização, reiniciando-se o prazo para pagamento após o saneamento da pendência, sem ônus para a Administração.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE NOVA PRATA**

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR

8.1. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão das características de localização e instalações do imóvel necessárias ao atendimento da demanda da Administração.

8.2. A escolha do imóvel considerou sua adequação às necessidades do Município, especialmente quanto à área disponível, condições de armazenagem, acessibilidade, segurança, estado de conservação, facilidade de acesso para carga e descarga e localização compatível com as atividades do Almoxarifado Central e do Arquivo Municipal.

8.3. Verificou-se que o imóvel apresenta condições que permitem sua utilização para a finalidade pretendida, sem necessidade de adaptações estruturais significativas e com possibilidade de ocupação imediata.

8.4. A escolha foi precedida de verificação quanto à inexistência de imóvel público disponível e apto a atender à demanda, conforme declaração emitida pelo Setor de Patrimônio do Município.

8.5. Também foram realizadas buscas por outros imóveis disponíveis no mercado local, não tendo sido identificadas alternativas que atendessem, de forma simultânea, aos requisitos de área, estrutura, localização e condições necessárias à instalação do Almoxarifado Central e do Arquivo Municipal.

8.6. A contratação ficará condicionada à apresentação, pelo LOCADOR, da documentação exigida para a formalização do ajuste e à comprovação das condições necessárias à contratação com a Administração Pública.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. Estima-se para a contratação o valor mensal de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), totalizando R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

9.2. O valor foi definido com base em avaliação do imóvel, considerando suas características, localização, área, estado de conservação, infraestrutura disponível, condições de armazenagem, acessibilidade e demais elementos relevantes para a formação do valor locativo.

9.3. Os laudos de avaliação apuraram valor locativo mensal compatível com o montante solicitado pelo LOCADOR, demonstrando a adequação do preço à realidade de mercado.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da seguinte dotação orçamentária:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE NOVA PRATA

04- Secretaria Municipal de Administração

04.122.0110.2026.000 - Manutenção Centro Almoxarife

3.3.3.90.36.00.00.00.00 - Outros Serviços de Terceiros – PJ **(3964)**

Locação de Imóveis **(5599)**

Recurso - 1 -Livre -500- Recursos não vinculados a impostos.

Nova Prata, 22 de setembro de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br FRANCIELI DA SILVA
Data: 24/09/2026 11:53:08-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Francieli da Silva
Sec. Adjunta de Administração

Documento assinado digitalmente
gov.br FERNANDA BELIZKI
Data: 24/09/2026 13:26:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fernanda Belizki
Secretária de Administração