



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel tipo pavilhão, localizado na Avenida 28 de Maio, 591 – fundos, Centro, Santa Clara do Sul/RS, em perfeitas condições de uso, destinado a servir como depósito para armazenamento de materiais, equipamentos, mobiliários e bens da Administração Municipal.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação justifica-se pela necessidade de disponibilizar espaço físico adequado para o armazenamento e a guarda de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens pertencentes à Administração Municipal, considerando a insuficiência e/ou inadequação dos espaços atualmente disponíveis para essa finalidade.

A locação de imóvel tipo pavilhão, em perfeitas condições de uso, possibilitará a organização, o acondicionamento e a preservação dos bens públicos, proporcionando maior segurança contra intempéries, danos, extravios e deterioração, além de contribuir para a adequada gestão, conservação e controle do patrimônio municipal.

A disponibilidade de um espaço amplo e apropriado permitirá, ainda, a centralização e melhor organização dos materiais e equipamentos que não estejam em uso imediato, facilitando sua identificação, movimentação, inventário e posterior distribuição aos setores e unidades da Administração Municipal, conforme a necessidade.

Ressalta-se que a utilização de imóvel destinado exclusivamente à função de depósito atende ao interesse público e aos princípios da eficiência, economicidade e adequada gestão dos recursos públicos, uma vez que possibilita o aproveitamento racional dos bens municipais e evita a necessidade de aquisição ou adaptação de imóvel próprio para essa finalidade, quando esta não se mostrar viável ou economicamente vantajosa.

Dessa forma, a contratação mostra-se necessária para assegurar condições adequadas de armazenamento, conservação e segurança dos bens públicos, garantindo a continuidade das atividades administrativas e o atendimento eficiente das demandas do Município.

É válido ressaltar que essa sala já está locada pelo município, através do contrato 093-01/2025 (parte dos fundos), porém o imóvel trocou de proprietário e necessitamos fazer um novo contrato em virtude disso. Assim que o novo contrato estiver assinado, será providenciada a rescisão do antigo.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação de imóvel tipo pavilhão, em condições adequadas de uso, segurança, conservação e funcionamento, destinado exclusivamente ao armazenamento e à guarda de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens pertencentes à Administração Municipal.

O imóvel deverá apresentar espaço físico compatível com a quantidade e as características dos bens a serem armazenados, permitindo sua adequada organização, separação, movimentação, identificação e conservação, bem como o acesso seguro dos servidores responsáveis pelo controle e gerenciamento dos materiais.

A contratação deverá contemplar imóvel que disponha de condições estruturais adequadas para a finalidade pretendida, incluindo cobertura, instalações elétricas e demais características necessárias à utilização segura do espaço, além de condições que minimizem os riscos de danos aos bens armazenados decorrentes de intempéries, umidade, infiltrações ou outros fatores que possam comprometer sua conservação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL

A solução busca proporcionar um local centralizado e apropriado para a guarda de bens que não estejam em uso imediato, contribuindo para a organização do patrimônio público, a otimização dos espaços físicos disponíveis nos prédios municipais e a melhoria dos procedimentos de controle, inventário e movimentação dos materiais.

A locação mostra-se como solução adequada às necessidades da Administração Municipal, considerando a necessidade de disponibilização de espaço físico específico sem a necessidade de aquisição, construção ou realização de investimentos significativos em imóvel próprio, permitindo maior agilidade na disponibilização do espaço e melhor aplicação dos recursos públicos.

Assim, a solução como um todo compreende a disponibilização de imóvel tipo pavilhão adequado à finalidade de depósito, durante o período contratual, assegurando condições satisfatórias para armazenamento, conservação, segurança e gerenciamento dos bens e materiais da Administração Municipal.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deverá atender às necessidades da Administração Municipal e apresentar condições adequadas para utilização como depósito de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens públicos, observando-se, no mínimo, os seguintes requisitos:

- Ser imóvel do tipo pavilhão, com espaço físico suficiente para o armazenamento e a organização dos materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens da Administração Municipal;
- Encontrar-se em boas condições de conservação, segurança, higiene e uso, compatíveis com a finalidade da contratação;
- Apresentar estrutura física adequada, incluindo cobertura, paredes, piso e demais elementos construtivos em condições satisfatórias;
- Não apresentar infiltrações, goteiras, vazamentos ou outras condições que possam ocasionar danos ou deterioração aos bens armazenados;
- Possuir instalações elétricas em condições adequadas e seguras de funcionamento;
- Dispor de acessos e portas compatíveis com a entrada, saída e movimentação dos materiais, equipamentos e mobiliários armazenados;
- Permitir o acesso de veículos para carga e descarga, de forma a possibilitar a adequada movimentação dos bens;
- Possuir condições adequadas de iluminação e ventilação, natural e/ou artificial;
- Apresentar condições de segurança compatíveis com a guarda e conservação dos bens públicos;
- Estar localizado em local de fácil acesso para servidores e veículos da Administração Municipal, considerando as necessidades de transporte e movimentação dos materiais;
- Atender às normas legais e técnicas aplicáveis ao imóvel e à sua utilização, especialmente quanto à segurança, instalações elétricas, prevenção e combate a incêndio e demais exigências dos órgãos competentes, quando aplicáveis;
- Estar livre e desimpedido para utilização pela Administração Municipal durante a vigência contratual;
- Possibilitar a realização de vistoria prévia pela Administração Municipal, para avaliação das condições do imóvel antes da formalização da contratação;
- Ser entregue em condições adequadas de uso e funcionamento, conforme as características e exigências estabelecidas neste Termo de Referência;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL

- Permitir a realização de vistoria inicial e final do imóvel, com registro das condições de conservação e funcionamento;
- Durante a vigência contratual, deverão ser observadas as responsabilidades do locador e da Administração Municipal quanto à manutenção e conservação do imóvel, conforme estabelecido no contrato e na legislação aplicável.

Os requisitos acima têm por finalidade assegurar que o imóvel disponha de condições suficientes para o armazenamento, a conservação, a segurança e a adequada organização dos bens públicos, garantindo o atendimento da necessidade administrativa e a utilização eficiente dos recursos públicos.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A fiscalização do contrato será feita por fiscal de contratos da Secretaria de Administração, designado em Portaria, bem como o acompanhamento da entrega da execução do serviço que será efetuado.

O contato com a contratada será preferencialmente feito mediante e-mail: administracao@santaclaradosul.rs.gov.br.

Consideram-se os canais de contato da contratada os informados na proposta, e da contratante os canais oficiais da Secretaria acima mencionados.

O procedimento de verificação do cumprimento das obrigações da contratada, na manutenção de todas as condições contratuais, será realizado pela fiscalização de contrato no acompanhamento da execução do objeto, em caso de não atendimento a determinações contratuais se procederá com processo de avaliação de fornecedor em Processo Administrativo Digital, garantido o contraditório e a ampla defesa.

A avaliação de eventuais alterações, sanções ou rescisão do contrato correrá por Processo Administrativo encaminhado pela contratada ou pelo fiscal de contrato, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

6. FORMA DE JULGAMENTO/ESCOLHA DO FORNECEDOR

Para a contratação pretendida sugere-se o critério de julgamento de menor preço por item.

7. LOCAL DA ENTREGA DO BEM OU SERVIÇO E REGRAS DE RECEBIMENTO

A Secretaria da Administração ficará responsável pelo acompanhamento da locação, bem como pela fiscalização.

O imóvel a ser locado está localizado na Av. 28 de maio, nº 591 - fundos, Centro de Santa Clara do Sul.

O imóvel objeto da contratação deverá ser disponibilizado à Administração Municipal no endereço e aprovado pela Administração, situado no Município, em local que atenda às necessidades de acesso, transporte, armazenamento e movimentação dos materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens públicos.

A entrega do imóvel ocorrerá mediante a disponibilização das chaves e a efetiva possibilidade de utilização do espaço pela Administração Municipal, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

8. PRAZO DE EXECUÇÃO/ENTREGA E VIGÊNCIA

A locação terá natureza continuada, de forma ininterrupta, pelo período de 12 meses, podendo ser renovado nos termos da Lei 14.133/2021 havendo interesse das partes.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL**

As chaves do Imóvel deverão ser entregues pelo contratado após a assinatura do contrato em data e local a ser combinado com a solicitante.

9. ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO E VALOR

Estimativa do valor conforme consta na solicitação e demais documentos anexos ao Processo Administrativo Digital, que deram origem aos valores referenciais.

O pagamento ocorrerá de forma mensal, sendo assim, entende-se pelo quantitativo de 12 meses.

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E PAGAMENTO

A dotação orçamentária consta na Nota de Autorização de Despesa - Classificação das Fichas anexa ao processo.

O valor estimado da contratação é de R\$ 3.737,50 mensal, o que totaliza R\$ 44.850,00 no ano.

O pagamento será efetuado em até 10 (dez) dias úteis do mês subsequente ao da prestação dos serviços, após a apresentação de recibo do valor correspondente ao valor contratado, e demais documentos eventualmente solicitados pelo Gestor e Fiscal do Contrato, nos termos e formas fixados pela Administração Municipal.

11. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado ao atendimento das necessidades da Administração Municipal, compreendendo a utilização da parte frontal para finalidade administrativa específica e da parte dos fundos para armazenamento e guarda de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens pertencentes ao Município.

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece ser inexigível a licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A escolha do imóvel decorre de suas características particulares e de sua adequação às necessidades da Administração Municipal, especialmente quanto à localização, configuração, condições estruturais, acessibilidade, disponibilidade de espaço e possibilidade de utilização dos ambientes para as finalidades administrativas pretendidas.

A utilização da parte frontal permitirá o desenvolvimento das atividades administrativas previstas, enquanto a parte dos fundos será destinada à função de depósito, possibilitando o armazenamento organizado e seguro de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens públicos. A proximidade e a utilização conjunta das áreas proporcionam maior eficiência na logística, na movimentação de materiais e na gestão dos espaços utilizados pela Administração.

Embora as áreas frontal e dos fundos estejam inseridas na mesma matrícula imobiliária, pertencem a proprietários distintos, razão pela qual deverão ser observadas as condições e a documentação correspondentes a cada proprietário, assegurando-se a legitimidade para a celebração das respectivas locações.

A escolha do imóvel não decorre exclusivamente de sua disponibilidade, mas da conjugação de suas características de localização e instalações com as necessidades concretas da Administração Municipal. A localização pretendida mostra-se adequada ao deslocamento de servidores, veículos e materiais, enquanto a configuração do imóvel permite atender, de maneira integrada e funcional, às diferentes finalidades administrativas.

Assim, desde que devidamente comprovados nos autos a avaliação prévia do imóvel, a inexistência de imóvel público disponível, a singularidade das características do imóvel e



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL

a vantagem para a Administração, mostra-se juridicamente adequada a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

Santa Clara do Sul, 02 de setembro de 2026.

Responsável pela Elaboração

Camila Regina Hermes
Auxiliar Administrativo

De acordo.

Luis Antônio Boehm
Secretário de Administração