



Memorando 9- 3.779/2025

De: Renata B. - GAPRE-CI

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 07/08/2025 às 11:17:59

Setores envolvidos:

GAPRE, SEGESTAO, SMPMA, GAPRE-CG, GAPRE-CI, SMPMA-DT, GAB-IGP

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA O IGP

—

Renata Bairros

Administrativo/Controle Interno

Anexos:

TR_ALUGUEL_IMOVEL_RG_INEXIGIBILIDADE.pdf



TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Caçapava do Sul/RS

Gabinete do Prefeito

Necessidade da Administração: Locação de imóvel urbano.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1 O objeto da presente licitação é a locação de imóvel urbano para abrigar as atividades administrativas e operacionais, com o objetivo de garantir o pleno funcionamento da expedição das carteiras de identidade aos cidadãos caçapavanos e região, através da emissão dos Registros Gerais de Pessoas Físicas vinculadas ao IGP.

1.2 A contratação é necessária para que este importante serviço público possa ter continuidade de suas atividades em nosso município, atendendo não apenas aos caçapavanos, mas também aos municípios vizinhos que se utilizam deste serviço na ausência deste em suas sedes.

1.3 Os serviços supramencionados estão abrigados atualmente em imóvel locado, localizado na Rua XV de Novembro, nº601, sala 2.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 A fundamentação desta licitação tem como objeto a locação de imóvel urbano para abrigar as atividades administrativas e operacionais, com o objetivo de garantir o pleno funcionamento da expedição das carteiras de identidade aos cidadãos caçapavanos e região, através da emissão dos Registros Gerais de Pessoas Físicas vinculadas ao IGP.

2.2 A contratação é necessária para que este importante serviço público possa ter continuidade de suas atividades em nosso município, atendendo não apenas aos caçapavanos, mas também aos municípios vizinhos que se utilizam deste serviço na ausência deste em suas sedes. Leva-se também em consideração, que o imóvel onde os serviços estão abrigados, passará por reforma estrutural e deverá ser desocupado pela administração.



2.3 A contratação será realizada por meio de contratação será realizada por meio de **Inexigibilidade de Licitação**, nos termos do Art.74, V, §5º da Lei 14.133/2021, para Locação de Imóvel, conforme descrito acima para atender as necessidades da população ao sediar os serviços de identificação de pessoas físicas em Caçapava do Sul via convênio com o IGP.

2.4 O contrato terá validade por um período de 12(doze) meses, com previsão de renovação havendo necessidade, dentro dos limites amparados na Lei 14.133/2021 e de acordo com a Lei do Inquilinato, oficialmente conhecida como Lei nº 8.245/1991, a qual regula as relações entre os proprietários e os inquilinos em contratos de locação de imóveis, estabelecendo direitos, deveres e responsabilidades tanto para o locador quanto para o locatário.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1 Após a análise das necessidades operacionais, identificamos a necessidade de um espaço físico que acomode as atividades da referida prestação serviço, tais como espera, atendimento ao público, atividades administrativas e armazenamento de documentos. Para tanto, a solução proposta é a locação do imóvel urbano.

3.2 Conforme manifestações jurídica e técnica, em anexo, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico, **a locação do imóvel urbano localizado na Rua Benjamim Constant, nº509, Sala 02, centro de Caçapava do Sul/RS**, de propriedade de **Bruno Peixoto Fernandes**, para abrigar as atividades administrativas e operacionais do Setor de Identificação em Caçapava do Sul/RS, de acordo com a realidade do mercado imobiliário do Município de Caçapava do Sul (consulta de preços em anexo), levando em consideração que o poder público municipal não possui imóvel próprio disponível e que atenda aos serviços supracitados com a urgência demandada pelo presente processo de contratação.

3.3 Salientamos que o RG é um documento essencial aos brasileiros, pois é necessário para uma variedade de situações, tais como:

- a) comprovar a identidade;
- b) acessar serviços e benefícios diversos;
- c) viajar dentro do país;
- d) matricular-se em instituições de ensino;
- e) inscrever-se em processos seletivos e concursos públicos;
- f) exercer o direito de voto;



- g) emitir passaporte;
- h) para processos legais e jurídicos;
- i) auxiliar em investigações policiais.

3.4 A locação do referido imóvel torna-se essencial para garantir a continuidade dos serviços prestados, por conta disso, foi realizado um levantamento de imóveis disponíveis no mercado que possam vir a atender este serviço essencial sem interrupções ou prejuízos ao atendimento da comunidade e região.

3.5 A solução completa dar-se-á por meio de **Inexigibilidade de Licitação**, nos termos do Art.74, V, §5º da Lei 14.133/2021, como forma de garantir que o município de Caçapava do Sul consiga, de forma rápida e eficiente, assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 A contratação será realizada por meio de **Inexigibilidade de Licitação**, nos termos do Art.74, V, §5º da Lei 14.133/2021.

4.1 A contratação deverá ser precedida de visita técnica e emissão de documento de vistoria (o qual será anexado ao contrato), contendo de forma detalhada as condições do imóvel, que deverá possuir os seguintes requisitos necessários ao seu pleno e regular atendimento ao objeto deste processo:

- a) *Localização central, com acessibilidade e de fácil identificação para o acesso dos usuários;*
- b) *Sala ampla (mínimo de 30m²) que possa ser dividida em ambientes diferentes, tais como espera, recepção e atendimento;*
- c) *Banheiro privativo;*
- d) *O imóvel deverá apresentar boas condições estruturais, com pleno funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, aberturas, teto e piso;*
- e) *O imóvel deve estar limpo, com pintura em boas condições para ocupação imediata;*
- f) *O Imóvel deve estar regularizado e o proprietário com sua habilitação fiscal atualizada para fins de efetivação de contrato com a administração pública.*

4.2 No processo, é imprescindível o cumprimento do previsto na Lei 14.133/2021 em seu Art. 92, bem como na Lei do Inquilinato, oficialmente conhecida como Lei nº 8.245/1991, a qual regula as relações entre os proprietários e os inquilinos em contratos de locação de imóveis, estabelecendo direitos, deveres e responsabilidades tanto para o locador quanto para o locatário a serem contemplados em instrumento formal de contratação.



5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

- I. Início da execução do objeto: Ocupação do imóvel se dará imediatamente após a assinatura do contrato e entrega das chaves ao fiscal do contrato;
- II. A locação dar-se-á, inicialmente por 12(doze) meses, prorrogáveis nos termos da legislação pertinente, sendo do interesse das partes.

5.2 As áreas locadas destinam-se única e exclusivamente à instalação administrativa do LOCATÁRIO, sendo vedado dar-lhe outra destinação, bem como transferir ou ceder este contrato, sublocar, emprestar ou ceder, a qualquer título, no todo ou em parte, o imóvel, ficando automaticamente rescindido o presente contrato em caso de inobservância desta cláusula.

5.3 Caberá ao LOCATÁRIO executar, por sua conta, todos os serviços de manutenção ordinária das Áreas Locadas, arcando exclusivamente com todos os custos decorrentes, salvo as despesas extraordinárias, tal como mencionado no parágrafo único, inciso X, artigo 22 da Lei no 8.245/91, que correrão às expensas do LOCADOR.

5.4 O locador facultará ao LOCATÁRIO, que se responsabilizará pelos respectivos custos, as modificações e benfeitorias que julgar necessárias ao aproveitamento das áreas locadas, desde que não afetem a sua segurança, sejam atendidos os regulamentos e concessão das autorizações necessárias.

5.5 O LOCADOR deverá responsabilizar-se por vícios ou defeitos ocultos do imóvel, sem prejuízo de o LOCATÁRIO realizar os reparos necessários às expensas do LOCADOR.

5.6 Para fins de contrato, serão consideradas benfeitorias todas e quaisquer obras introduzidas no imóvel que não possam ser removidas ao final do contrato sem causar danos ou afetar sua estrutura e sua característica ou valor do imóvel. O LOCATÁRIO não terá direito a qualquer indenização ou retenção do imóvel em razão de benfeitorias úteis ou voluptuárias que por ventura vier a realizar.

5.7 As obras/reformas acima mencionadas, bem assim toda e qualquer benfeitoria realizada incorporar-se-ão ao imóvel, renunciando o LOCATÁRIO, neste ato, expressamente, ao direito de retenção, indenização, pagamento ou compensação. Poderá o LOCADOR exigir que o LOCATÁRIO, por sua exclusiva conta, reponha o imóvel em seu estado anterior, uma vez finda a locação.

5.8 É facultado, tanto ao LOCADOR quanto ao LOCATÁRIO, dar por findo o presente contrato, isento de responsabilidade, a qualquer título, mediante simples notificação a outra parte, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.



6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1 A gestão do contrato dar-se-á a partir da indicação de servidores para gestão e a fiscalização do objeto contratado, que serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 5.215/2023 em seus artigos 7º, 8º, 23, 24 e 31 que regulamenta as funções dos agentes de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de Caçapava do Sul/RS, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para tanto, ficam designados para as funções de gestor e fiscal do contrato os agentes públicos abaixo qualificados:

Fiscal do Contrato:

- a) Nome completo: Roger Brito Siqueira
- b) Matrícula: 4775015-1
- c) Cargo: Agente Administrativo - lotação: SEGESTÃO
- d) Formação: Superior
- e) CPF: 004.191.420-10 e RG:3083246404
- f) Endereço Completo: Rua Arlindo Duarte, 570
- g) Telefone: 55 99206 8470
- H) E-mail: rogbsiq@gmail.com

Gestor do Contrato:

- a) Nome completo: Renata Vivian Bairros
- b) Matrícula: 477397/7
- c) Cargo: Agente Administrativo Auxiliar - lotação: GAPRE
- d) Formação: Pós Graduada
- e) CPF: 953.475.260-68 e RG:2061529554



f) Endereço Completo: Rua General Osório, 184 – Ap 201 - centro

g) Telefone: 55 99648 4287

H) E-mail: cigapre@cacapava.rs.gov.br

6.2 O contrato deverá ser executada fielmente pelas partes, obedecendo ao disposto no Art. 92 da Lei 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.3 As comunicações entre locador e locatário devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4 Após a assinatura do contrato, sempre que necessário, as partes poderão convocar reunião para dirimir quaisquer interpretações divergentes acerca das obrigações contratuais, execução do objeto, dentre outros.

6.5 O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem incompatibilidades entre o objeto da contratação descrita no edital com a realidade apresentada em laudo de vistoria técnica ao imóvel, de forma a não atestar o recebimento definitivo do imóvel até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no recebimento das chaves.

6.6 O fiscal do contrato não efetuará o ateste do recebimento definitivo do imóvel até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no recebimento provisório, conforme o previsto da Lei 14.133/2021.

6.7 O fiscal deverá redigir Termo Detalhado no qual deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

6.8 Não se verifica a necessidade de outras providências específicas a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, nem quanto à capacitação de servidores para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1 O aluguel mensal vence, para todos os efeitos legais, no último dia do mês de competência, devendo ser pago pelo LOCATÁRIO até o quinto dia útil do mês subsequente ao LOCADOR, ou conforme o estabelecido em contrato. Qualquer recebimento feito pelo LOCADOR fora dos prazos e condições previstos no contrato será considerado como mera tolerância e não caracterizará quaisquer alterações quanto aos valores estipulados no contrato.

7.2 O pagamento somente será efetuado mediante a entrega da respectiva nota fiscal, ou



documento equivalente, referente à competência em aberto. A CONTRATADA deverá emitir documento fiscal em conformidade com a legislação tributária, sob pena de devolução para que haja o acerto do faturamento.

7.3 Na hipótese de existência de erros no documento fiscal de cobrança e/ou outra circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento será interrompido e ficará pendente até que a CONTRATADA adote as medidas saneadoras, voltando a correr na sua íntegra após a CONTRATADA ter solucionado o problema, seguindo a legislação vigente quanto à ordem cronológica de pagamentos do CONTRATANTE.

7.4 Poderão ser retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

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

8.1 A contratação será realizada por meio de **Inexigibilidade de Licitação**, nos termos do Art.74, V, §5º da Lei 14.133/2021, conforme manifestações jurídica e técnica quanto à forma de contratação, anexas ao presente.

8.2 Observar-se-á o cumprimento do previsto na Lei 14.133/2021 em seu Art. 92, bem como na Lei do Inquilinato, oficialmente conhecida como Lei nº 8.245/1991, a qual regula as relações entre os proprietários e os inquilinos em contratos de locação de imóveis, estabelecendo direitos, deveres e responsabilidades tanto para o locador quanto para o locatário a serem contemplados em instrumento formal de contratação.

8.3 Conforme manifestações jurídica e técnica, em anexo, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico, **a locação do imóvel urbano localizado na Rua Benjamim Constant, nº509, Sala 02, centro de Caçapava do Sul/RS**, de propriedade de **Bruno Peixoto Fernandes**, para abrigar as atividades administrativas e operacionais do Setor de Identificação em Caçapava do Sul/RS, de acordo com a realidade do mercado imobiliário do Município de Caçapava do Sul (consulta de preços em anexo), levando em consideração que o poder público municipal não possui imóvel próprio disponível e que atenda aos serviços supracitados com a urgência demandada pelo presente processo de contratação.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



9.1 Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$1.800,00 (um mil e oitocentos reais) mensais para a futura locação do imóvel, conforme proposta orçamentária do proprietário em anexo.

9.2 Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal n.º 5.215/2023, que estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral no âmbito do Município de Caçapava do Sul/RS, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”, nos termos do art. 23, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária abaixo especificada.

Gabinete do Prefeito – Outros Serviços de Pessoas Físicas:

Projeto/Atividade	Elemento/Despesa	Reduzido	Recurso
2.033	3.3.90.36-15	33	1500

Renata Vivian Bairros

Responsável pela elaboração do TR - Matrícula 477397/7



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9427-41D3-B85E-E5EC

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



RENATA VIVIAN BAIRROS (CPF 953.XXX.XXX-68) em 07/08/2025 11:21:45 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cacapavadosul.1doc.com.br/verificacao/9427-41D3-B85E-E5EC>