



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 20/07/2026

Hora: 12:17:28

PEDIDO DE COMPRA: 000060 / 2026
EMIÇÃO: 23/06/2026
SECRETARIA: SEC. MUN. DA FAZENDA E ADM

Objetivo: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA RUA JOSE CARLOS MACHADO Nº293, PARA O FIM ESPECÍFICO DE INSTALAÇÃO DE SERVIÇOS DA INSPETORIA VETERINÁRIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COM PRAZO DE 12 MESES.

Justificativa: NECESSITA DO LOCAL PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DA INSPETORIA NO MUNICÍPIO E O IMÓVEL SE ADEQUA COM AS NECESSIDADES DOS SETORES DA INSPETORIA E POSSUI BOA LOCALIZAÇÃO.

DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente termo tem por objeto a prestação de serviço de locação de imóvel para alocar a sala para a Inspeção Veterinária do Estado do Rio Grande do Sul. Os serviços objeto da contratação pretendida possuem as seguintes especificações:

Especificações:

- Imóvel sala comercial localizado na Rua Doutor José Carlos Machado nº293, lote 185, quadra 14, setor 01, Itacurubi/RS, sala comercial de 79,08m², com 2 banheiros e uma cozinha em anexo, total de 100m².

Proprietário Sindicato Rural de Itacurubi CNPJ nº 92.456.557/0001-50

Do prazo de vigência:

O prazo do contrato será de 12 meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, conforme a necessidade da Administração.

Do pagamento:

O valor do aluguel será de:

- **R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) mensais**, contas de água e energia elétrica deverão ser pagas pelo locatário/inquilino (Prefeitura Municipal de Itacurubi).

- O valor deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencimento, via pix ou diretamente/pessoalmente ao Locador ou seu Procurador (se tiver), em dinheiro.

FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação fundamenta-se na necessidade de assegurar a continuidade das atividades da Inspeção Veterinária, serviço essencial prestado no Município, evitando a interrupção do atendimento à população e das atividades administrativas desenvolvidas no local.

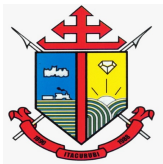
Conforme manifestação da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, não há imóvel público disponível que atenda às necessidades da Administração quanto à localização, dimensões, estrutura física e condições de uso para o funcionamento da Inspeção Veterinária.

O imóvel pretendido já vem sendo utilizado para essa finalidade, encontrando-se a Inspeção Veterinária devidamente instalada no local, o que evita custos e transtornos decorrentes de mudança de sede, bem como assegura a continuidade dos serviços sem prejuízo ao interesse público.

Além disso, concluiu-se que o imóvel possui características, instalações, localização e valor compatíveis com as necessidades da Administração e com os preços praticados no mercado.

Dessa forma, restam demonstradas a necessidade da contratação e a adequação da locação do imóvel, caracterizando a hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 20/07/2026

Hora: 12:17:28

A solução proposta é a locação de imóvel na Rua José Carlos Machado nº293, para alocar os Serviços da Inspeção Veterinária do Estado do Rio Grande do Sul, conforme as especificações/condições, descritas neste termo de referência e seus anexos.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O serviço de locação de imóvel tem natureza de serviço comum, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Do objeto:

O objeto da contratação é a locação de imóvel para alocar sala para a Inspeção Veterinária do Estado do Rio Grande do Sul

Especificações:

- Imóvel sala comercial localizada na Rua Doutor José Carlos Machado nº293, lote 185, quadra 14, setor 01, cidade de Itacurubi/RS, sala comercial de 79,08m², com 2 banheiros e uma cozinha em anexo, total de 100m².

Proprietário Sindicato Rural de Itacurubi CNPJ nº 92.456.557/0001-50

Do prazo de vigência:

O prazo do contrato será de 12 meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, conforme a necessidade da Administração.

Do pagamento:

O valor do aluguel será de:

- **R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) mensais**, contas de água e energia elétrica deverão ser pagas pelo locatário/inquilino (Prefeitura Municipal de Itacurubi).

- O valor deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencimento, via pix ou diretamente/pessoalmente ao Locador ou seu Procurador (se tiver), em dinheiro.

Obrigações das partes:

LOCADOR (CONTRATADO):

- Todos os encargos tributários incidentes, despesas legais sobre o imóvel, bem como IPTU, serão de inteira responsabilidade do Locador, e as contas de energia elétrica e de água do imóvel, em que fica acordado no contrato que as mesmas serão pagas pelo LOCATÁRIO/INQUILINO;
- Garantir a qualidade dos pisos, estrutura e cobertura do imóvel, não se responsabilizando pelo mau ou excesso de uso do mesmo;
- Se responsabilizar pelo pagamento dos problemas provenientes da estrutura e instalações internas que afetam a habitabilidade e/ou colocam em risco a integridade do imóvel. Ex: Infiltrações; problemas hidráulicos que necessitem quebra de paredes, problemas relacionados a vedação, fixação e integridade de pias, cubas e vasos sanitários; problemas na fiação elétrica e no quadro de forças; vazamentos de gás; problemas em peças de ar condicionado e aquecedores que não são trocadas em manutenções preditivas (placas, sensores, válvulas, condensadoras, unidades de comando, etc.); janelas com folha solta ou entrada de água pela esquadria, descupinização; estufamento/descolamento de revestimentos de paredes e pisos; problemas em telhados, calhas e troca de caixa d'água.
- Prestar o serviço conforme modo e tempo convencionados;
- Apresentar sempre que solicitado pela Prefeitura, a documentação comprovando a regularidade dos encargos, se necessário;
- Os danos provocados por fenômenos naturais, caso fortuito ou força maior serão de responsabilidade do locador.

LOCATÁRIO (CONTRATANTE):

- Pagar pontualmente o locador pela execução do contrato;
- Fazer bom uso do imóvel;
- Fiscalizar a execução dos serviços, aplicando as penalidades legais e contratuais cabíveis às hipóteses de



COMPRAS TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 20/07/2026

Hora: 12:17:28

descumprimento parcial ou total do contrato;

- Rescindir unilateralmente o contrato quando ocorrer a inexecução total ou parcial do contrato pelo contratado;
- Responsabilidade pelo pagamento das despesas de consumo de energia elétrica e tarifa de água;
- Poderá fazer benfeitorias no imóvel para adaptá-lo às atividades, desde que apresentado o projeto ao Locador que, dentro do prazo de 10 dias, deve apresentar a sua resposta. Em caso de ser negado o pedido, o Locatário será responsável por retirar as benfeitorias às suas expensas.

OBS: Não será permitida a transferência do contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem a prévia autorização, por escrito, do LOCADOR.

Da extinção do contrato:

As hipóteses de extinção contratual estão elencadas no Art. 137, da Lei nº 14.133/2021, que poderão se dar, após assegurados o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA. Podendo ser:

- determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;
- determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral ou por decisão judicial.

Das Infrações Administrativas e Sanções:

A parte contratada estará sujeita a responsabilização administrativa pelas infrações previstas nos Arts. 155, incisos I ao XII, da Lei nº 14.133/2021 e as sanções do Art. 156, incisos I ao V, §§ 1º ao 9º, obedecidas as demais regras dos Arts. 156 ao 163, da mesma Lei.

Pela inexecução total ou parcial dos serviços ou descumprimento em qualquer cláusula do contrato, garantida a prévia defesa, o CONTRATADO ficará sujeito à multa de 10% sobre o valor total do contrato.

Da rescisão:

A rescisão poderá ser feita unilateralmente pelo CONTRATANTE ou de comum acordo pelas partes, ora CONTRATANTE CONTRATADO, a qualquer tempo, desde que haja aviso prévio de 60 (sessenta) dias.

Da alteração:

É facultado ao CONTRATANTE a alteração unilateral do contrato, em atenção a salvaguarda do interesse público, desde que sejam resguardados os direitos da parte CONTRATADA.

A alteração do contrato será feita através de Termo Aditivo.

JUSTIFICATIVA DO PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Inspeção Veterinária do Estado do Rio Grande do Sul no Município de Itacurubi/RS, sendo imprescindível para assegurar a continuidade dos serviços públicos prestados à população.

As contratações realizadas pela Administração Pública, como regra, devem ser precedidas de procedimento licitatório, ressalvadas as hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021. No caso em análise, a contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no artigo 74, inciso V, da referida Lei, que autoriza a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

Conforme Memorando nº 71/2026, emitido pela Chefe de Patrimônio, **Angélica Carvalho dos Santos**, designada pela Portaria nº 491/2025 e lotada na Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente (SEPLAM), foi informado que o Município não dispõe de imóvel integrante de seu patrimônio que atenda às características e necessidades indispensáveis ao funcionamento da Inspeção Veterinária.

Ressalta-se que o imóvel objeto da presente contratação já vinha sendo utilizado para essa finalidade, encontrando-se a Inspeção Veterinária regularmente instalada no local. A manutenção da locação evita a interrupção dos serviços, elimina custos decorrentes de eventual mudança de sede e garante a continuidade do atendimento prestado à população.

A escolha do imóvel fundamenta-se em suas características específicas, destacando-se a localização adequada, o fácil acesso, o espaço físico compatível com as necessidades da unidade, as condições de conservação, segurança e salubridade, bem



COMPRAS TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 20/07/2026

Hora: 12:17:28

como a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

As condições do imóvel foram verificadas por meio de Laudo de Vistoria elaborado pela Assessora Técnica de Arquitetura, **Rochele da Silva Mazzui** inscrita no CAU/RS nº A96026-8, servidora designada pela Portaria nº 034/2021 e lotada na Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente (SEPLAM), que concluiu que o imóvel apresenta condições adequadas para abrigar o funcionamento da Inspetoria Veterinária.

Dessa forma, diante da inexistência de imóvel público apto a atender à demanda, da inviabilidade de competição em razão das características específicas do imóvel e da necessidade de assegurar a continuidade do serviço público, resta devidamente justificada a contratação por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observando os princípios da legalidade, da eficiência, da economicidade e do interesse público.

MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Serviço de locação de imóvel para sala para a Inspetoria Veterinária do Estado do Rio Grande do Sul.

Especificações:

- Imóvel localizado na Rua Doutor José Carlos Machado nº293, lote 185, quadra 14, setor 01, Itacurubi/RS, sala comercial de 79,08m², com 2 banheiros e uma cozinha em anexo, total de 100m².

Proprietário Sindicato Rural de Itacurubi CNPJ nº 92.456.557/0001-50

Do prazo de vigência:

O prazo do contrato será de 12 meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, conforme a necessidade da Administração.

Do pagamento:

O valor do aluguel será de:

- **R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) mensais**, contas de água e energia elétrica deverão ser pagas pelo locatário/inquilino (Prefeitura Municipal de Itacurubi).

- O valor deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencimento, via pix ou diretamente/pessoalmente ao Locador ou seu Procurador (se tiver), em dinheiro.

MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas:

gestor do contrato: Gabriel Rocha da Silva

fiscal do contrato: Érica Ramos

CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado mensalmente através de pix ou TED diretamente ao locador ou procurador deste, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencimento.

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

O futuro contratado será selecionado mediante processo de inexigibilidade de licitação, conforme parecer jurídico com enquadramento legal com base no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 20/07/2026

Hora: 12:17:28

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor de R\$9.000,00 - (750,00 mensais).

ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária informada pela Secretaria da Fazenda e Administração, setor Contábil. As despesas correrão nas seguintes dotações orçamentárias:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: (03) – Sec. Munic. de Fazenda e Administração

ELEMENTO DA DESPESA: 3390 39 00 00 000

PROJETO DE ATIVIDADE: (2005)

CÓDIGO REDUZIDO: 652 SUB. VINCULO:

RECURSO: (501)

FONTE: Outros rec. n. vinc.