





Documento de Formalização da Demanda – DFD

Identificação e contexto da necessidade.

A Secretaria Municipal da Administração, representada por seu titular Décio Danieli, formaliza a necessidade de locação de espaço físico destinado ao armazenamento de arquivos administrativos, mobiliários e bens correlatos durante o período de reforma e ampliação da sede administrativa do Município de Alpestre.

O reordenamento provisório dos serviços realocou servidores para a Casa da Cultura, providência que assegura a continuidade das atividades-meio, mas que não supre a demanda por um depósito com condições técnicas adequadas para guarda de documentos e conservação de mobiliário.

O acervo arquivístico requer ambiente seco, arejado e livre de infiltrações, a fim de preservar a integridade informacional e material dos documentos públicos.

Inexistência de espaço público adequado.

Diante do inventário dos imóveis públicos municipais disponíveis, constatou-se a inexistência de local vago e apto a receber o volume e a natureza do acervo e dos mobiliários, seja por insuficiência de área útil, seja por inadequação construtiva e risco de infiltrações, seja por comprometimento de acesso e circulação para consultas frequentes. A Casa da Cultura atende, temporariamente, à lotação de pessoal, mas não reúne as condições técnicas indispensáveis e de espaço à guarda segura e racional dos arquivos e dos bens móveis.

Diretrizes de economicidade, eficiência e continuidade.

A adoção de solução provisória mediante locação se revela a alternativa mais célere e menos onerosa, evitando paralisações, retrabalho, riscos de dano ao patrimônio documental e despesas desproporcionais com adaptações emergenciais em imóveis públicos inadequados. O atendimento próximo à sede administrativa é requisito funcional, pois há consultas frequentes a prontuários, processos e livros, exigindo acesso ágil e seguro. A locação permite, com razoável custo mensal, assegurar qualidade de guarda e disponibilidade operacional, viabilizando a reforma da sede sem comprometer o serviço público.

Demanda formal.

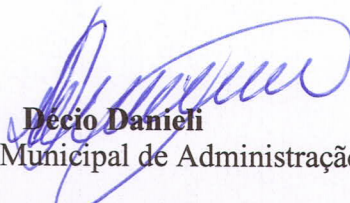
Diante do exposto, formaliza-se a demanda por locação de sala comercial próxima à sede administrativa, com condições construtivas adequadas (ausência de infiltrações, arejamento e segurança predial), metragem suficiente ao acondicionamento racional de



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE ALPESTRE

arquivos e mobiliários e acesso facilitado para consultas recorrentes, até a conclusão das obras da sede.


Decio Danieli

Secretário Municipal de Administração



Termo de Referência Técnico-Administrativo da Locação

Objeto e finalidade pública. A locação tem por objeto sala comercial de propriedade de Inês Alberti Tomé, destinada ao armazenamento de arquivos administrativos e mobiliários da sede em reforma, garantindo preservação do acervo e continuidade dos serviços da Secretaria da Administração.

Condições técnicas do imóvel.

O imóvel deve manter-se livre de infiltrações, apresentar ventilação e arejamento adequados, cobertura e esquadrias em bom estado, piso nivelado que permita posicionamento de estantes e circulação segura, pontos de energia em funcionamento e acesso que possibilite carga e descarga de mobiliário e caixas de arquivo. A integridade construtiva e a salubridade compõem condições permanentes de aptidão; verificada qualquer anomalia, a locadora deve providenciar correção tempestiva para manter a finalidade pública do uso.

Localização e acesso.

A proximidade operacional com a sede administrativa é requisito essencial, pois há consultas frequentes ao acervo. O imóvel selecionado situa-se em raio que viabiliza deslocamentos breves de servidores e transporte racional de bens, favorecendo resposta célere às demandas internas.

Vigência e valor.

A vigência iniciará na data da assinatura e terá vigência inicial de 365 dias, admitida prorrogação motivada, na forma da Lei nº 14.133/2021. O valor mensal da locação é de R\$ 1.518,00, com reajuste anual após doze meses de vigência, pelo IPCA/IBGE, observada a legislação aplicável.

Gestão, fiscalização e responsabilidades.

A Secretaria da Administração atuará como gestora do ajuste, designando fiscal para acompanhar as condições do imóvel e a adequada guarda dos bens. Compete à locadora assegurar a fruição pacífica, a conservação estrutural, a estanqueidade e a segurança predial, respondendo por vícios construtivos e infiltrações. Compete à locatária zelar pelo uso racional, organização do acervo, controle de acesso, limpeza interna e ressarcimento por danos decorrentes de mau uso. É vedada a sublocação e a cessão de direitos sem anuência expressa. Eventuais adequações leves de organização interna correrão por conta da locatária, sem caracterizar benfeitorias necessárias à habitabilidade do imóvel.

Segurança, acesso e preservação.



MUNICÍPIO DE ALPESTRE

A locatária adotará rotinas de controle de chaves, registro de entrada e saída de servidores e acondicionamento adequado de caixas e estantes, evitando contato com paredes suscetíveis a umidade e observando práticas de ventilação e limpeza que inibam mofo e pragas, em coerência com as boas práticas de gestão documental e conservação física de arquivos.

Pagamentos e dotação.

Os pagamentos serão processados mensalmente, mediante apresentação de documento fiscal hábil e atesto do fiscal do contrato, obedecendo à cronologia de pagamentos do Município de Alpestre e à disponibilidade orçamentária da dotação específica da Secretaria da Administração para locações.

Rescisão e sanções.

O contrato poderá ser rescindido por interesse público devidamente motivado, por descumprimento contratual, por vícios que comprometam a finalidade pública do uso ou por perda superveniente do objeto. Aplicam-se as sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021, resguardado o contraditório e a ampla defesa. Em caso de dano ao acervo por falha estrutural imputável à locadora, esta responderá pelos prejuízos.

Relatório de Avaliação e Vistoria do Imóvel

Síntese da avaliação de mercado. Em cumprimento ao art. 75, V, § 5º, I, foi obtida avaliação por corretor de imóveis com registro profissional, atribuindo ao espaço o valor mensal de R\$ 1.518,00, compatível com locações comerciais assemelhadas na área urbana de Alpestre, consideradas metragem, estado de conservação, acesso e disponibilidade imediata.

Estado de conservação e aptidão.

A vistoria técnica realizada pela Administração constatou ambiente seco, sem sinais de infiltração aparentes, cobertura íntegra, esquadrias funcionais e piso apto ao posicionamento de estantes e circulação. Não foram identificadas adaptações imprescindíveis para o início do uso como depósito de arquivos e mobiliários, restringindo-se a organização interna com estantes e controle simples de acesso.

Conclusão. O imóvel encontra-se apto para a finalidade, o preço avaliado é compatível com o mercado local e a locação está tecnicamente justificada.

Certificação de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis

Certificação administrativa. A Secretaria da Administração certifica, para os fins do art. 75, V, § 5º, II, da Lei nº 14.133/2021, que não há, no patrimônio imobiliário municipal, imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto pretendido quanto a área útil, salubridade, ausência de infiltrações e proximidade operacional com a sede



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE ALPESTRE

administrativa. O levantamento interno foi realizado junto aos setores de Patrimônio, Obras e às unidades temporariamente realocadas, sem identificação de alternativa viável no âmbito público.

Décio Danieli
Secretário Municipal de Administração



Justificativa da Contratação Direta por Dispensa de Licitação – art. 75, V, Lei nº 14.133/2021

Fundamentação legal e atendimento expresso ao § 5º. A contratação direta fundamenta-se no art. 75, V, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária a sua escolha. Atendem-se, de forma expressa, os requisitos do § 5º: há avaliação prévia do bem e de seu estado de conservação, com compatibilidade do preço mensal de R\$ 1.518,00 em relação ao mercado local e inexistência de adaptações imprescindíveis que demandem amortização; há certificação administrativa da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à finalidade; há justificativas que demonstram a singularidade da escolha e evidenciam vantagem para a Administração, especialmente pela proximidade com a sede, salubridade e suficiência de área, fatores que asseguram eficiência operacional, preservação do acervo e redução de riscos.

Proteção do acervo e continuidade do serviço público.

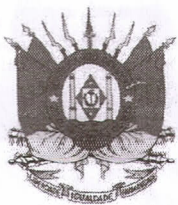
Os arquivos sob guarda da Administração constituem patrimônio documental cuja preservação é obrigação legal (CF, art. 216; Lei nº 8.159/1991). A ausência de condições adequadas de armazenamento multiplica riscos de dano, perda informacional e responsabilização, inclusive perante órgãos de controle. A locação ora justificada mitiga tais riscos, assegurando continuidade do serviço, acesso célere aos documentos e integridade física do acervo até a conclusão das obras.

Vantajosidade e economicidade.

A solução locatícia, já avaliada por corretor, apresenta custo mensal proporcional ao benefício administrativo gerado, elimina dispêndios com adaptações estruturais e evita paralisações ou retrabalho decorrentes de guarda inadequada. O valor avaliado é compatível com o mercado e com o histórico municipal de locações de suporte administrativo, reforçando a razoabilidade do dispêndio.

Conclusão e autorização. Tendo em vista o atendimento integral ao art. 75, V, § 5º, e a comprovação de necessidade, vantajosidade e legitimidade da contratação, justifica-se a dispensa de licitação e autoriza-se a celebração do contrato de locação com a proprietária Inês Alberti Tomé, pelo valor mensal de R\$ 1.518,00, nas condições a seguir especificadas.

Décio Daniel
Secretário Municipal de Administração



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Comarca de Planalto

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALPESTRE

Rodrigo Moraes do Amaral - Oficial Designado

Página 1 de 1

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 099481.2.0004321-37

4.321
MATRÍCULA



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO DE ALPESTRE - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Alpestre, 07 de agosto de 2015

FICHA

01

MATRÍCULA

4.321

IMÓVEL: SALA COMERCIAL 02: Localizada no pavimento térreo, do **EDIFÍCIO TOMÉ:** constituída de uma sala para comércio com sanitário, varanda e depósito, com área de construção privativa de 106,30m². Confrontando pela frente com parte do mesmo lote urbano junto a Rua Dr. Álvaro Leitão, por um lado e ao fundo com o restante do mesmo lote urbano e por outro lado, com a escadaria de acesso ao pavimento superior (apt 101) e pela sala comercial 01. **E mais a vaga de garagem aberta de nº 04 com área de 12,50m²** (com dimensões de 2,50m x 5,00m) **de uso privativo da sala comercial nº 02**, localizada na lateral direita do lote, distante 2,00 metros do acesso com a Rua Dr. Álvaro Leitão, com entrada e saída para a Rua Dr. Álvaro Leitão, confrontando na sua frente pela vaga de garagem nº 03, nos fundos pela área de acesso as vagas de garagem, na lateral direita pelo limite do lote 01, na lateral esquerda pela área de acesso as vagas de garagem, perfazendo um total de área privativa de 118,80m², **cabendo-lhe, portanto uma fração ideal de terreno de 83,90m²**. Sendo que o Condomínio Edifício Tomé o qual foi atribuído pelo cadastro imobiliário o nº 329 acha construído sobre **LOTE URBANO nº 01, da quadra "H"**, situado na Rua Dr. Álvaro Leitão, esquina com a Rua Barão do Rio Branco; lado ímpar do logradouro; no quarteirão circundado pelas vias públicas: Rua Dr. Álvaro Leitão, Rua Barão do Rio Branco, Rua Borges de Medeiros e Avenida Farrapos, nesta cidade de Alpestre/RS, Comarca de Planalto/RS, com a área de (530,00m²); confrontando: ao Norte: com parte do lote urbano nº 2 da quadra H, com 24,09 metros; ao Sul: com a Rua Dr. Álvaro Leitão com 24,09 metros; a Leste: com parte do mesmo lote urbano 1-C da quadra H com 22,00 metros; a Oeste: com a Rua Barão do Rio Branco, com 22,00 metros.

PROPRIETÁRIA: INÊS ALBERTI TOMÉ, brasileira, separada judicialmente, aposentada, portadora da carteira de identidade nº 4051005728, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 765.505.670-68, residente e domiciliada na Rua Dr. Álvaro Leitão, esquina com a Rua Barão do Rio Branco, nº 329, bairro centro, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 1.292, R-11-1292, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 06 de agosto de 2015.

PROTOCOLO: nº 14342, Livro 1-D, datado de 06/08/2015.

Emol: R\$18,80.

Selo TJ/RS: 0441.03.1400012.01161 = R\$0,55 - 0441.01.1400012.07025 = R\$0,30

Alpestre, 07 de agosto de 2015

Registradora designada: _____ (Neda Fernandes).

AV.1-4.321. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Proceda-se a esta averbação, para que fique constando que a convenção que rege o condomínio do prédio de que trata o presente registro, foi registrada **sob nº 2830, folhas 001, do livro 003/Registro Auxiliar**, segundo o que dispõe o artigo 9º da Lei Federal nº 4.591/94.

PROTOCOLO: nº 14360, Livro nº 1-D, em 17 de agosto de 2015. Emol: R\$30,90.

Selo TJ/RS: 0441.03.1400012.01224 = R\$0,55 - 0441.01.1400012.07667 = R\$0,30

Alpestre, 17 de agosto de 2015.

Registrador Substituto: _____ (Edirlei Ubirajara Schwantes).

CONTINUA NO VERSO

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fê.

Alpestre-RS, quarta-feira, 27 de agosto de 2015, às 09:21:30.

Total: R\$43,40

Certidão 1 página: R\$12,80 (0441.03.2400002.05821 = R\$4,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0441.03.2400002.05820 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0441.01.2100001.15938 = R\$2,10)

Layla Juchinievski

Layla Juchinievski - Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099481 53 2025 00003911 13