



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 11/03/2026

Hora: 08:43:46

PEDIDO DE COMPRA: 000085 / 2026
EMIÇÃO: 12/02/2026
SECRETARIA: SEC.MUN. EDUC. E CULTURA

Objetivo: Locação de 02 apartamentos para a sede provisória do setor administrativo e salas de aula da EMEF Mariuza Silva da Silva.

Justificativa: A contratação é necessária para que a escola se mantenha em funcionamento durante a obra de reforma que será executada no ano de 2026 com prazo de de execução ainda a ser definido.

DEFINIÇÃO DO OBJETO

O objeto da contratação é a locação de 02 apartamentos para a sede provisória do setor administrativo e salas de aula da EMEF Mariuza Silva da Silva. Os serviços objeto da contratação pretendida possuem as seguintes especificações:

- Sala 101, andar térreo, situada no endereço Rua Amália Carvalho Rocha, nº 316, área aproximada de 100m², contendo 03 salas e 01 banheiro;

- Apto 201, 2º andar, situada no endereço Rua Amália Carvalho Rocha, nº 316, área privativa de 95,65m², contendo 3 (três) dormitórios, 1 (uma) sala de estar, 1 (uma) cozinha, 2 (dois) banheiros, 1(uma) área de serviço, 1 (uma) despensa e 1(uma) sacada, com área total de 107,84m².

FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação é necessária para que a escola se mantenha em funcionamento durante a obra de reforma que será executada no ano de 2026 com prazo de de execução ainda a ser definido.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a Locação de Imóvel (s) por INEXIGIBILIDADE de licitação, conforme Art. 74, inciso V, § 5º, da Lei 14.133/21, que atenda as necessidades da Escola Mariuza Silva da Silva de alocar alunos, secretaria e setores administrativos, durante a execução da obra de reforma da escola.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O serviço de locação de imóvel têm 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 02 apartamentos para a sede provisória do setor administrativo e salas de aula da EMEF Mariuza Silva da Silva.

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:

- **Sala 101 (andar térreo) - R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) mensais**, com IPTU, contas de água e energia elétrica inclusos neste valor fixo mensal, a serem pagos pelo locador (Sr. Adir Harttfeil);



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 11/03/2026

Hora: 08:43:46

- **Apto 201 (2º andar) - 1.000,00 (mil reais)**, sendo que o IPTU, contas de água e energia elétrica deverão ser pagas pelo locatário (Prefeitura Municipal de Itacurubi)

- Os valores deverão ser pagos até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencimento, por depósito bancário;

- Ambos os imóveis são situados no endereço Rua Amália Carvalho Rocha, nº 316, tendo como proprietário o Sr. Adir Harttfeil, CPF 333.694.880-00.

Obrigações das partes:

LOCADOR (CONTRATADO):

- Todos os encargos tributários incidentes, despesas legais sobre o imóvel serão de inteira responsabilidade do Locador, EXCETO o IPTU e as contas de energia elétrica e de água do imóvel SALA 101, andar térreo, em que fica acordado no contrato que as mesmas serão pagas pelo LOCADOR;
- 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 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.



COMPRAS TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 11/03/2026

Hora: 08:43:46

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 e 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 à 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

Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº. 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

Posto isso, por não possuir no rol de imóveis públicos, pertencentes ao patrimônio municipal, nenhum imóvel, cujas características e localização atenda à necessidade para abrigar a Secretaria e 03 salas de aula da Escola Municipal Mariuza Silva, enquanto estiver sendo executada a reforma da referida escola, a Secretaria de Educação e Cultura tem a necessidade da locação do imóvel na cidade, sendo que os imóveis, objeto desta contratação, situados no endereço Rua Amália Carvalho Rocha, nº 316, bairro Centro, em Itacurubi/RS, de propriedade de Adir Harttfeil, atendem as necessidades da administração pública, pois foram levadas em consideração a ótima localização dos imóveis, o acesso fácil por vias públicas, espaço amplo para o mobiliário escolar, valor acessível e compatível com o de mercado e, principalmente a área necessária para comportar as 03 salas de aulas, a secretaria da escola e demais setores administrativos.

As instalações pretendidas foram escolhidas levando-se em conta o espaço físico, conforme consta no Laudo Técnico de Edificação anexo, no qual especifica que os imóveis possuem uma área total construída de:

- SALA 101, andar térreo, situada no endereço Rua Amália Carvalho Rocha, nº 316, área aproximada de 100m², contendo 03 salas e 01 banheiro, proprietário Srº ADI HARTTFEIL, CPF 333.694.880-00; Matrícula 52.872;

- Apto 201, 2º andar, situada no endereço Rua Amália Carvalho Rocha, nº 316, área privativa de 95,65m², contendo 3 (três) dormitórios, 1 (uma) sala de estar, 1 (uma) cozinha, 2 (dois) banheiros, 1 (uma) área de serviço, 1 (uma) despensa e 1 (uma) sacada, com área total de 107,84m², proprietário Srº ADI HARTTFEIL, CPF 333.694.880-00; Matrícula 52.873.

Oportuno que se verifica que os imóveis se encontram em bom estado de conservação e salubridade, resultando plenamente apta para suprir às necessidades da Secretaria de Educação e Cultura, bem como a alocação dos alunos;

Sendo assim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa é fundamental e legal a locação pretendida.

Ademais, destacamos que a administração pública possui a discricionariedade de buscar a locação de imóveis que se mostrem convenientes e que atendam a todas as finalidades do setor que necessita do imóvel. Sendo não foi possível, encontrar na cidade um único imóvel que comportassem as 03 salas de aula, mais a secretaria e o setor administrativo da escola, sendo assim os dois imóveis objeto desta contratação, por estarem localizados no mesmo prédio, e mesmo endereço, tornou vantajosa e possível esta contratação.

MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Locação de 02 apartamentos para a sede provisória do setor administrativo e salas de aula da EMEF Mariuza Silva da Silva.

O prazo do contrato de locação de imóvel será de 12 meses, podendo ser prorrogado por igual período, **a contar da data da assinatura do presente contrato.**

MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 11/03/2026

Hora: 08:43:46

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput), designados por Portaria.

O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º);

Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

O gestor do contrato, coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual.

O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

O contrato ou instrumento equivalente oriundo desta contratação terão como responsáveis:

A gestão do contrato ficará a cargo de MARIA RAQUEL LOURENÇO DA SILVA, Secretária Municipal de Educação e Cultura;



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 11/03/2026

Hora: 08:43:46

A fiscalização do contrato ficará a cargo de CRISTINE FERNANDES FERREIRA, Diretora da Escola Mariuza Silva da Silva.

CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado mensalmente através de transferência bancária, 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 inexorabilidade de licitação, conforme parecer jurídico com enquadramento legal com base no artigo conforme Art. 74, inciso V da Lei 14.133/21.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 30.000,00. Valor mensal de 2.500,00, sendo o valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), SALA 101, e o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), para o Apto 201.

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: (05) – Sec. Munic. de Educação

ELEMENTO DA DESPESA: 3390 36 00 00 000

PROJETO DE ATIVIDADE: (2016)

CÓDIGO REDUZIDO: 748 SUB. VINCULO:

RECURSO: (500)

FONTE: Livre