



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 24/06/2026

Hora: 15:44:59

PEDIDO DE COMPRA: 000218 / 2026
EMIÇÃO: 15/06/2026
SECRETARIA: SEC.MUN. EDUC. E CULTURA

Objetivo: Locação de imóvel para alocar mais 03 salas de aula da EMEF Mariuza Silva da Silva.

Justificativa: Considerando a necessidade de manutenção das atividades escolares sem interrupção do calendário letivo e a inexistência de espaços públicos disponíveis com capacidade suficiente para acomodar as turmas afetadas, a locação temporária do imóvel avaliado mostra-se necessária e adequada para garantir a continuidade da prestação dos serviços públicos de educação. Além disso, o imóvel objeto da contratação possui as condições físicas e funcionais para utilização temporária da escola.

DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente termo tem por objeto a locação de imóvel para alocar mais 03 salas de aula da EMEF Mariuza Silva da Silva. Os serviços de locação de imóvel objeto da contratação pretendida possuem as seguintes especificações:

Imóvel ser alugado:

- Apto 102, andar térreo, situada no endereço Rua Justino Lourenço, S/N, Centro, Itacurubi/RS, Edifício Augusto Patzer, esquina com a Av. 10 de Abril, área privativa 75,79 m², contendo 01 sala, 02 quartos, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 área de serviço.

Proprietária: Diuly Harttfeil Portela, CPF 033.602.060-02.

FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando a necessidade de manutenção das atividades escolares sem interrupção do calendário letivo e a inexistência de espaços públicos disponíveis com capacidade suficiente para acomodar as turmas afetadas, a locação temporária do imóvel avaliado mostra-se necessária e adequada para garantir a continuidade da prestação dos serviços públicos de educação.

Além disso, o imóvel objeto da contratação possui as condições físicas e funcionais para utilização temporária da escola.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a Locação de Imóvel para alocar 03 salas de aula da Escola Mariuza Silva da Silva, que possua as condições físicas e funcionais para utilização temporária da mesma.

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 mais 03 salas de aula da EMEF Mariuza Silva da Silva.

Especificações:

- Apto 102, andar térreo, situada no endereço Rua Justino Lourenço, S/N, Centro, Itacurubi/RS, Edifício Augusto Patzer, esquina com a Av. 10 de Abril, área privativa 75,79 m², contendo 01 sala, 02 quartos, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 área de serviço.



COMPRAS
TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 24/06/2026

Hora: 15:44:59

Proprietária: Diuly Harttfel Portela, CPF 033.602.060-02.

Do prazo de vigência:

O prazo do contrato será de 08 meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, conforme a necessidade da Administração.

Do pagamento:

O valor do aluguel será de:

- Apto 102 (andar térreo) - R\$ 900,00 (novecentos reais) mensais, com IPTU incluso, 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 APTO 102, andar térreo, 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 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 totado 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 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

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 03 salas de aula da Escola Municipal Mariuza Silva, com a colocação de divisórias, 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 o imóvel, objeto desta contratação, situado no endereço Rua Justino Lourenço, S/N, Centro, Itacurubi/RS, Edifício Augusto Patzer, esquina com a Av. 10 de Abril, andar TÉRREO, de propriedade da Srª Diuly Harttfeil Portela, CPF 033.602.060-02, atende às necessidades da administração pública. Sendo que, para escolha do imóvel foram levadas em consideração a ótima localização, o acesso fácil por vias públicas, o espaço amplo para o mobiliário escolar, o valor acessível e compatível com o de mercado.

As instalações pretendidas foram escolhidas levando-se em conta o espaço físico, conforme consta no LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL, em anexo, o qual contém as especificações do mesmo com parecer favorável para sua locação.

Oportuno que se verifica que o imóvel se encontra 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, professores e mobiliário.

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.

MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Locação de imóvel para alocar 03 salas de aula da EMEF Mariuza Silva da Silva.

Especificações:

- Apto 102, andar térreo, situada no endereço Rua Justino Lourenço, S/N, Centro, Itacurubi/RS, Edifício Augusto Patzer, esquina com a Av. 10 de Abril, área privativa 75,79 m², contendo 01 sala, 02 quartos, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 área de serviço.

Do prazo de vigência:

O prazo do contrato será de 08 meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, conforme a necessidade da Administração.

Do pagamento:



COMPRAS TERMO DE REFERÊNCIA

Impressão: 24/06/2026

Hora: 15:44:59

O valor do aluguel será de **R\$ 900,00 (novecentos reais) mensais, com IPTU incluso**, 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

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;

A fiscalização do contrato ficará a cargo de CLEIDER RENAN ROCHA RIBEIRO, Assessor da Secretária de Gestão.

CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado mensalmente através de pix ou 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 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\$ 7.200,00. Valor mensal de 900,00. Prazo de 08 meses, podendo ser prorrogado, conforme necessidade da Administração Municipal.

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal n.º 07/2024, que "Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Itacurubi, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021".

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 39 00 00 000

PROJETO DE ATIVIDADE: (2016)

CÓDIGO REDUZIDO: 749 SUB. VINCULO:

RECURSO: (500)

FONTE: Livre