



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ

26
8

TERMO DE REFERÊNCIA - Aluguel Salas EMEF Maria Francisca da Silva

Município de Parobé/RS
Secretaria Municipal de Educação

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO:

1.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência a locação de imóvel destinado ao funcionamento de espaço físico complementar, utilizado como anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental Maria Francisca da Silva, do Município de Parobé/RS, visando assegurar a continuidade das atividades pedagógicas e educacionais que necessitam de ambientes adicionais ao prédio próprio da unidade escolar.

1.2. O imóvel deverá permanecer disponível para utilização pela Secretaria Municipal de Educação e pela EMEF Maria Francisca da Silva, atendendo às condições de segurança, conservação, salubridade, acessibilidade, funcionalidade e adequação necessárias ao desenvolvimento das atividades previstas pela unidade escolar.

1.3. A contratação terá duração inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada nos termos da Lei nº 14.133/2021.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTDE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel destinado às atividades do pedagógicas da EMEF Maria Francisca da Silva, localizado na rua Eliseu Nunes Martins, 1078, Bairro Laranjeiras, Parobé – RS	Mês	12	R\$3.500,00	R\$ 42.000,00

2. FUNDAMENTAÇÃO/JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

2.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade da utilização de imóvel destinado ao funcionamento de espaço físico complementar da Escola Municipal de Ensino Fundamental Maria Francisca da Silva, possibilitando o desenvolvimento das atividades pedagógicas e educacionais que necessitam de ambientes adicionais ao prédio próprio da unidade escolar.

2.2. Embora a EMEF Maria Francisca da Silva disponha de prédio próprio para seu funcionamento, a estrutura existente não contempla, de forma suficiente, todos os espaços necessários ao desenvolvimento das atividades atualmente previstas pela unidade. Nesse contexto, o imóvel objeto da locação é utilizado como anexo escolar e constitui espaço



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ

complementar integrado à organização das atividades da escola, contribuindo para a adequada distribuição dos ambientes e para a continuidade da rotina pedagógica.

2.3. A manutenção da locação atende ao interesse público ao proporcionar condições adequadas de infraestrutura para o desenvolvimento das atividades educacionais, beneficiando diretamente os estudantes e os profissionais da educação e contribuindo para a continuidade e a qualidade do atendimento prestado pela rede municipal de ensino.

2.4. A eventual descontinuidade da utilização do imóvel poderá exigir a reorganização dos espaços disponíveis no prédio próprio, a transferência das atividades atualmente desenvolvidas no anexo ou a busca de outro imóvel, podendo ocasionar necessidade de adaptações, mudança de mobiliário e equipamentos, reorganização da rotina escolar e outros custos e impactos operacionais para a Administração.

2.5. Dessa forma, a contratação tem como finalidade pública assegurar espaço físico complementar adequado ao desenvolvimento das atividades educacionais da EMEF Maria Francisca da Silva, garantindo a continuidade do atendimento aos estudantes e o adequado funcionamento das ações pedagógicas desenvolvidas pela unidade escolar, com observância dos princípios da legalidade, planejamento, economicidade, eficiência e interesse público.

2.6. A modalidade sugerida é a inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, por tratar-se de locação de imóvel cujas características de localização, dimensões, estrutura e instalações tornam necessária a sua escolha, desde que devidamente demonstrada a singularidade do imóvel e a inviabilidade de competição, nos termos da legislação aplicável.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

3.1. A solução consiste na continuidade da utilização do imóvel atualmente locado pelo Município de Parobé e utilizado como anexo da EMEF Maria Francisca da Silva, garantindo a disponibilidade de espaço físico complementar ao prédio próprio da unidade escolar para o desenvolvimento das atividades pedagógicas e educacionais que demandam ambientes adicionais.

3.2. A solução integra a estrutura física já existente no prédio próprio da EMEF Maria Francisca da Silva com o espaço complementar disponibilizado pelo imóvel locado. Dessa forma, os ambientes são utilizados de maneira integrada pela unidade escolar, de acordo com a organização das atividades e com as necessidades identificadas pela equipe escolar, possibilitando melhor distribuição das ações pedagógicas e educacionais.

3.3. Para a execução da solução, o principal elemento a ser contratado consiste na continuidade da locação do imóvel, observadas as condições contratuais, a adequação do espaço à finalidade pretendida e a compatibilidade do valor com as condições de mercado. Os demais elementos necessários ao funcionamento das atividades, tais como mobiliário, equipamentos, materiais pedagógicos, recursos humanos e organização das atividades



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ

278

escolares, já integram a estrutura e o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação e da unidade escolar, não constituindo objeto específico da presente contratação.

3.4. A utilização do imóvel como anexo deverá ocorrer de forma contínua durante o período necessário ao atendimento da demanda, permitindo que as atividades atualmente desenvolvidas nesse espaço sejam mantidas sem a necessidade de transferência imediata para o prédio próprio ou para outro imóvel. A solução deverá contribuir para a organização dos ambientes escolares e para a continuidade do atendimento aos estudantes.

3.5. Quanto à manutenção e à conservação do imóvel, deverão ser observadas as responsabilidades estabelecidas no contrato de locação e na legislação aplicável, cabendo a cada parte cumprir as obrigações que lhe forem atribuídas. Eventuais necessidades de manutenção, reparos ou adequações deverão ser avaliadas conforme sua natureza e responsabilidade, de modo a preservar as condições de segurança, funcionalidade e utilização adequada do espaço.

3.6. Assim, a solução como um todo compreende a manutenção do imóvel locado como espaço complementar à estrutura própria da EMEF Maria Francisca da Silva, sua integração à rotina escolar e a continuidade das atividades nele desenvolvidas, proporcionando condições adequadas para o atendimento das demandas pedagógicas e educacionais da unidade.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. A contratação deverá atender aos requisitos necessários à continuidade da utilização do imóvel atualmente locado como anexo da EMEF Maria Francisca da Silva, assegurando condições adequadas para o desenvolvimento das atividades pedagógicas e educacionais que necessitam de espaço físico complementar ao prédio próprio da unidade escolar.

4.2. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de segurança, salubridade, conservação, acessibilidade e funcionamento, compatíveis com a utilização para fins educacionais, dispondo de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e estruturais em condições apropriadas para o uso, bem como ambientes que permitam o desenvolvimento das atividades previstas pela unidade escolar.

4.3. Deverá ser assegurada a disponibilidade do imóvel durante o período necessário ao atendimento da demanda da Secretaria Municipal de Educação, de modo a evitar a interrupção das atividades atualmente desenvolvidas no espaço e garantir a continuidade do atendimento aos estudantes e aos profissionais da educação.

4.4. A contratação deverá observar a legislação aplicável às contratações públicas e às locações de imóveis pela Administração Pública, especialmente a Lei Federal nº 14.133/2021, além das normas municipais pertinentes e das demais disposições legais e regulamentares relacionadas à segurança, acessibilidade, condições sanitárias e utilização de edificações destinadas ao atendimento educacional.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ

4.5. Os requisitos estabelecidos deverão permanecer restritos às condições efetivamente necessárias para atender à finalidade da contratação, não sendo previstas exigências excessivas ou que possam limitar indevidamente a possibilidade de utilização do imóvel. Considerando tratar-se da continuidade da utilização de imóvel já conhecido pela Administração e atualmente utilizado como anexo escolar, não se identifica necessidade de apresentação de amostras ou prova de conceito.

4.6. A verificação das condições do imóvel poderá ser realizada por meio de vistoria, especialmente para confirmar a manutenção das condições físicas e estruturais necessárias à continuidade de sua utilização, bem como para identificar eventuais necessidades de manutenção ou adequação.

4.7. Quanto aos critérios de sustentabilidade, deverão ser observadas, sempre que aplicáveis e compatíveis com o objeto, medidas relacionadas ao uso racional de água e energia elétrica, à adequada gestão de resíduos, à conservação das instalações e à utilização eficiente dos recursos disponíveis, buscando reduzir impactos ambientais sem comprometer a finalidade educacional do espaço.

4.8. Dessa forma, os requisitos definidos mostram-se proporcionais à necessidade identificada, priorizando a segurança, a funcionalidade, a adequação do espaço às atividades educacionais e a continuidade da utilização do imóvel como anexo da EMEF Maria Francisca da Silva, sem estabelecer condições além daquelas necessárias ao atendimento do interesse público.

5. EXECUÇÃO DO OBJETO:

5.1. A execução do objeto consistirá na disponibilização contínua do imóvel locado para utilização como espaço físico complementar da Escola Municipal de Ensino Fundamental Maria Francisca da Silva, durante todo o período de vigência contratual, de modo a assegurar a continuidade das atividades pedagógicas e educacionais desenvolvidas no local.

5.2. O imóvel deverá permanecer disponível para uso da Administração Municipal nas condições de segurança, conservação, salubridade, acessibilidade e funcionalidade compatíveis com sua finalidade, observadas as condições estabelecidas no contrato e na legislação aplicável.

5.3. Durante a vigência da contratação, deverão ser mantidas as condições necessárias à utilização regular do imóvel, cabendo ao locador e ao Município, conforme as responsabilidades definidas no contrato e na legislação pertinente, providenciar as manutenções, reparos e demais providências que lhes forem atribuídas.

5.4. A utilização do imóvel deverá ocorrer de forma integrada à rotina da EMEF Maria Francisca da Silva, possibilitando a continuidade das atividades que demandam espaço físico complementar ao prédio próprio da unidade escolar, sem prejuízo da organização e do funcionamento das demais atividades desenvolvidas pela escola.

5.5. A Administração poderá realizar inspeções no imóvel, sempre que necessário, para verificar suas condições de conservação, segurança e adequação ao uso, devendo eventuais



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ

28
8

situações que comprometam a utilização adequada do espaço ser comunicadas ao responsável, para adoção das providências cabíveis.

5.6. Ao final da vigência contratual, o imóvel deverá ser restituído nas condições estabelecidas contratualmente, ressalvado o desgaste decorrente do uso regular e os demais aspectos previstos na legislação e no instrumento contratual.

6. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DE CONTRATO:

6.1. A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal nº 013/2023, que "Regulamenta as funções do agente 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 Parobé".

6.2. O Gestor indicado deverá ser a servidora, Sra. Talita Priscila Morbach, matrícula nº 11484-3, portaria nº 81/2025.

6.3. O Fiscalizador indicado deverá ser a servidora, Sra. Elise Matzenbacher, matrícula nº 8875-1.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

7.1. O pagamento do aluguel será realizado de forma mensal, mediante a apresentação da respectiva nota fiscal ou recibo de pagamento, devidamente atestada pelo fiscal do contrato.

7.2. O prazo para quitação será de até o 12º (décimo segundo) dia do mês subsequente ao da utilização do imóvel, observados os trâmites de liquidação da despesa previstos na legislação vigente.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO FORNECEDOR:

8.1. A presente contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão de tratar-se de locação de imóvel cujas características de localização e instalações tornam necessária a sua escolha, conforme amplamente justificado neste Termo de Referência.

8.2. Para a formalização da contratação, o interessado deverá apresentar, além da matrícula atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, os seguintes documentos:

I. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social, e alterações, se houver, devidamente registrado na Junta Comercial ou órgão semelhante, em se tratando de



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ

sociedades comerciais, acompanhado, no caso de sociedade por ações, de documento de eleição de seus atuais administradores; inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade civil, acompanhado de prova da diretoria em exercício; ou decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, em vigor.

II. Prova de Inscrição no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica) ou CPF (Cadastro de Pessoas Físicas).

III. Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual.

IV. Certidão Conjunta, emitida pela Secretaria da Receita Federal, referente a Tributos Federais e quanto à Dívida Ativa da União.

V. Certidão Negativa de débitos para com a Fazenda Estadual do domicílio da sede da licitante.

VI. Certidão Negativa de débitos para com a Fazenda Municipal do domicílio da sede da licitante.

VII. Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

VIII. Certidão negativa em matéria falimentar, concordatária e recuperação judicial e extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da licitante.

IX. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, nos termos do Título VII-A da CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, na aplicação da Lei nº 12.440 de 7 de julho de 2011.

8.3. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta através do site <https://certidoes.cgu.gov.br/>.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

9.1. O valor estimado para a presente contratação corresponde a **R\$3.500,00** (três mil e quinhentos reais) mensais, totalizando **R\$42.000,00** (cinquenta e sete mil e seiscentos reais) para o período de 12 (doze) meses.

9.2. Dessa forma, a contratação apresenta-se vantajosa tanto sob o aspecto técnico, por garantir a continuidade do serviço público essencial em imóvel adequado, quanto sob o aspecto econômico, por assegurar que o valor da locação se mantenha dentro dos parâmetros de mercado, em patamar inferior ao custo atual.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ

28

10. **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

10.1. A presente contratação utilizará a seguinte dotação orçamentária:

Referência: **243**

Órgão: 4 – Secretaria de Educação

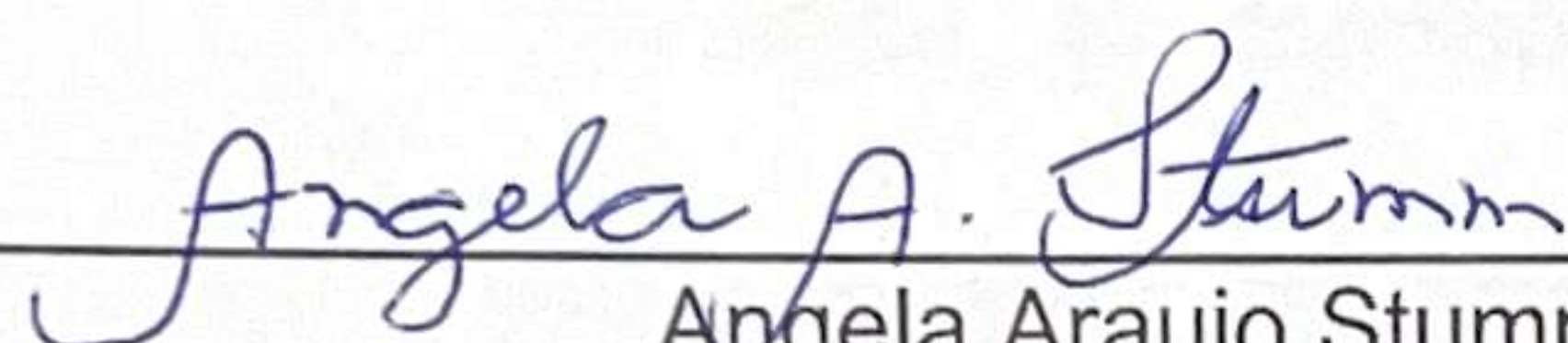
Ação: 2026 – Manutenção do Ensino Fundamental

Vínculo: 15001001 – Manutenção e Desenvolvimento do Ensino – MDE

Elemento: 333903900000000000 – Outros serviços de terceiros – pessoa física

Subelemento: 33.390.391.000.000.000.000 – Locação de imóveis

Parobé/RS, 11 de setembro de 2026.



Angela Araujo Stumm

Secretária Adjunta - Secretaria Municipal de Educação

Portaria Nº 1553/2026