



Prefeitura Municipal de Nova Petrópolis
Rio Grande do Sul

TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Nova Petrópolis

Secretaria Municipal de Educação e Desporto

Necessidade da Administração: Locação de edificação comercial para acomodar a Secretaria Municipal de Educação e Desporto.

1.DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel comercial que atenda às condições de salubridade, segurança acessibilidade e adequação física e estrutural para fins de uso administrativo, destinado ao funcionamento da Secretaria de Educação e Desporto do Município de Nova Petrópolis/ RS.

1.2. A contratação será realizada mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº14.133/2021.

1.3. O valor do mensal da locação será R\$9.784,38 (nove mil setecentos e oitenta e quatro reais e trinta e oito centavos), a ser pago mediante conta bancária conjunta de Erico Henrique Fenner e Reni Maria Fenner.

1.4. O valor estimado do condomínio, referente ao consumo de energia elétrica, corresponderá a um consumo mensal aproximado de 1.000 (mil) kWh, ao valor unitário de R\$ 0,70 (setenta centavos) por quilowatt-hora, perfazendo um custo mensal estimado de R\$ 700,00 (setecentos reais).

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo deste Termo de Referência.

2.2. A presente contratação tem por finalidade disponibilização de espaço físico adequado e em condições satisfatórias para pleno funcionamento das atividades administrativas vinculadas à Secretaria Municipal de Educação e Desporto, com o objetivo de assegurar a continuidade dos serviços prestados à população.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução proposta consiste na locação do imóvel localizada na Rua Rui Barbosa, nº 260, Bairro Centro - Nova Petrópolis/RS, matriculado sob nº4.594, do Livro 2, do Ofício dos Registros de Imóveis da Comarca de Nova Petrópolis, destinado à instalação das atividades administrativas da Secretaria de Educação e Desporto Municipal.

3.2. Considerando as análises realizadas, incluindo aquisição e locação de imóveis, conclui-se que a locação apresenta-se, no momento, como a alternativa mais vantajosa, sob os aspectos técnicos, econômico e de conveniência administrativa, atendendo de forma adequada às necessidades do serviço público.

3.3. Dentre as opções existentes no mercado imobiliário local, o imóvel supracitado mostra-se o mais adequado às necessidades da Secretaria Municipal de Educação e Desporto, considerando sua localização estratégica, a metragem e a disposição dos espaços, conforme Laudo de Avaliação apresentado.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Os bens têm natureza de bens comuns, 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.

4.2. A contratação ocorrerá por inexigibilidade de licitação, em razão da inviabilidade de competição, por se tratar de imóvel específico e adequado às necessidades da Administração.

4.3. São condições da contratação:

4.3.1 O imóvel objeto da locação sala comercial com 313,10 m², edificação em alvenaria, com as seguintes características:

4.3.2 Compreende-se o imóvel guarnecido com móveis fixos e móveis de escritório, conforme registrado no relatório fotográfico de vistoria, consignando-se que alguns dos referidos bens já apresentam desgaste decorrente de uso prévio. Eventual depreciação natural que venha a ocorrer ao longo do tempo não acarretará ônus adicional ao Município.

4.3.3 O imóvel deverá ser entregue em plenas condições de uso, livre de infiltrações, com aberturas e portões funcionando regularmente.

4.3.4 No valor da locação estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas, decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

4.3.5 Constituem responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas relativas a IPTU, taxa de coleta lixo, consumo de água e ao condomínio relativo ao fornecimento de energia elétrica.

4.3.6 Fica estabelecido que o valor de KWh será de R\$ 0,70 (setenta centavos), a ser pago pelo Município a título de taxa de condomínio, ficando pactuado que referido valor será reajustado anualmente, conforme os índices e normas de atualização tarifária definidos pela ANEEL(Agência Nacional de Energia Elétrica).

4.3.7 É vedada a subcontratação total ou parcial do objeto deste contrato.

4.4. O proprietário declara expressamente que o imóvel será entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, gravames, débitos fiscais ou judiciais.

4.5. O licitante deve apresentar documentos de habilitação, nos termos do art.62 da Lei Federal nº14.133/2021.

DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

- a)** Comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), no caso de pessoas naturais, ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), no caso de pessoas jurídicas;
- b)** Prova de regularidade perante as Fazendas federal, estadual e municipal do domicílio ou sede do licitante, na forma da lei;

HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, em prazo não superior a 90 (noventa) dias da data designada para a apresentação do documento.

HABILITAÇÃO FÍSICA

- a)** RG;
- b)** Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- c)** Comprovante de endereço;
- d)** Título de Eleitor;
- e)** Certidão Negativa de Débitos (CND) que, quando emitida, comprova que o imóvel não possui pendências financeiras ou ônus junto aos órgãos competentes.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O imóvel locado se destina exclusivamente para o uso da Secretaria Municipal de Educação e Desporto, mais especificamente para a instalação de serviços administrativos, não podendo ser utilizado para outros fins sem prévio e expreso consentimento do Locador.

5.2. É permitido ao Município realizar obras de conservação e melhorias. As modificações ou adaptações estruturais necessárias no prédio para exercício da sua finalidade deverá ser solicitada ao Locador por escrito.

5.3. Caso formalmente manifestado, pelo LOCATÁRIO, o interesse na rescisão do presente contrato, este terá o prazo de 30 (trinta) dias, para desocupar o imóvel.

5.4. Caso o LOCADOR pretenda reaver o imóvel antes do término do prazo de vigência da presente pactuação, deverá notificar o LOCATÁRIO formalmente com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar de 08 de janeiro de 2026, condicionado à assinatura do instrumento contratual.

6.2. O contrato poderá ser prorrogado, mediante acordo entre as partes, por períodos sucessivos, até 60 (sessenta) meses, conforme previsto na legislação vigente.

6.3. 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.

6.4. Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustado, mediante a aplicação pelo contratante, do índice IPCA/IBGE ou na sua ausência por outro índice oficial que o substitua, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

6.5. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.6. 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.

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

6.8. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pela fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

6.9. A fiscal técnica 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.

6.10. A fiscal técnica 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.

6.11. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, a fiscal técnica do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

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

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado até a segunda quinta-feira do mês subsequente a locação.

7.2. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

8.1. O fornecedor foi escolhido por apresentar as condições únicas e indispensáveis para o atendimento das necessidades do município de acordo com o art. 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021.

8.2. A escolha do imóvel fundamentou-se na compatibilidade de seu amplo espaço físico com as necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Educação e Desporto, bem como em sua localização central e infraestrutura completa, incluindo mobiliário e sistema de climatização. Considerados em conjuntos, tais fatores evidenciam que a presente locação constitui a opção de melhor relação custo-benefício para a Administração.

8.3. Foram realizadas pesquisas em diversos imóveis e edificações, constatando-se que a maioria apresentava salas abertas em espaços comerciais, inadequadas às necessidades específicas da Administração.

8.4. O valor do aluguel demonstra-se compatível com os praticados para salas comerciais situadas no mesmo entorno, considerando-se, inclusive, que a presente opção inclui infraestrutura completa, incluindo mobiliário e sistema de climatização, conferindo maior eficiência e economicidade à Administração.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. Estima-se para a contratação o valor total de R\$ 125.812,56 (cento e vinte e cinco mil, oitocentos e doze reais e cinquenta e seis centavos), compreendendo o montante de R\$ 117.412,56 (cento e dezessete mil, quatrocentos e doze reais e cinquenta e seis centavos), referente ao aluguel de sala comercial, correspondente ao valor mensal de R\$ 9.784,38 (nove mil, setecentos e oitenta e quatro reais e trinta e oito centavos), bem como o valor de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais), referente às despesas condominiais, equivalente ao valor mensal estimado de R\$ 700,00 (setecentos reais).

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da seguinte dotação orçamentária:

Órgão:	0800 – Secretaria Municipal de Educação e Desporto
Unidade:	0801 – Gabinete do Secretario
Funcional Programática:	0801.12.122.0800.2.046 – Manutenção dos serviços da secretaria de educação e desporto
Natureza:	3.3.90.36.15.00.00 – Locação de Imóveis (8425) 3.3.90.39.43.00.00 - Serviço de Energia Elétrica (8427)

11. FISCAL DO CONTRATO

11.1. Será fiscal do contrato a servidora Tatiane Nascimento de Borba, Pedagoga do Município de Nova Petrópolis, matriculada sob nº 10336-5, e, em suas licenças regulares, sua substituta será a servidora Carmen Burke Pooch, Secretária Adjunta Municipal da Secretaria de Educação e Desporto, matriculada sob nº 101940-1. A gestão do contrato ficará a cargo de Caroline Andreia Kehl Matter, Secretária Municipal da Secretaria de Educação e Desporto, matriculado sob nº

8923-0.

Nova Petrópolis, 22 de dezembro de 2025

Susiâni de Borba Silveira
Mat. 10229-6
Compras Educação e Desporto