

UFRS-UNIVERSIDADE FEDERAL DO RS/RS

Termo de Referência 179/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
179/2026	153114-UFRS-UNIVERSIDADE FEDERAL DO RS/RS	ALICE NEUBERT GONCALVES	15/10/2026 15:21 (v 0.11)
Status			
DISPONIBILIZADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
II - compra, inclusive por encomenda/Bens permanentes	448/2026	23078.541132/2026-36

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Aquisição de **imóvel não residencial urbano, já edificado, monousuário, situado** no endereço: Rua Os Dezoito Do Forte, N°s 2361, 2363, 2365, 2367 E 2369, esquina com a Rua Moreira César, N°s 3017, 3019, 3021, 3023 e 3025, Bairro São Pelegrino, Caxias Do Sul, RS, para instalação da sede do Campus Serra da Universidade Federal do Rio Grande do Sul - UFRGS, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATMAT	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR TOTAL (RS)
1	Aquisição de imóvel não residencial urbano, já edificado, monousuário, situado, situado no endereço: Rua Os Dezoito Do Forte, N°s 2361, 2363, 2365, 2367 E 2369, esquina com a Rua Moreira César, N°s 3017, 3019, 3021, 3023 e 3025, Bairro São Pelegrino, Caxias Do Sul, RS, para instalação da sede do Campus Serra da Universidade Federal do Rio Grande do Sul	619671	Unidade	1	R\$ 36.400.000,00

--	--	--	--	--	--

1.2. Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.3. O prazo de vigência da contratação será de 120 (cento e vinte) dias, contados da assinatura do contrato ou recebimento de instrumento equivalente (nota de empenho), abrangendo o período necessário à formalização da aquisição, à transferência e ao registro da propriedade do imóvel em favor da UFRGS, à liquidação da despesa e ao pagamento, observado o disposto nos arts. 105 e 111 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3.1. Caso o objeto não seja concluído no período inicialmente estabelecido, o prazo de vigência será automaticamente prorrogado, nos termos do art. 111 da Lei nº 14.133, de 2021, sem prejuízo da apuração de eventual responsabilidade quando a não conclusão decorrer de fato imputável ao Contratado

1.9. O contrato ou outro instrumento hábil que o substitua oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual **2026**, conforme detalhamento a seguir:

- I. ID PCA no PNCP: 92969856000198-0-000001/2026;
- II. Data de publicação no PNCP: 12/06/2025;
- III. Id do item no PCA: 3238;
- IV. Classe/Grupo: 9999;
- V. Identificador da Futura Contratação: 153114-448/2026;

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade

4.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

- 1. Eficiência energética do imóvel, com preferência para edificações que:- possuam iluminação natural adequada;- utilizem lâmpadas LED ou soluções equivalentes;- contem com sistemas de climatização eficientes ou infraestrutura para sua instalação;- apresentem classificação em programas de etiquetagem energética, quando houver.
- 2. Uso racional de recursos hídricos, mediante:- existência de dispositivos economizadores (torneiras com temporizador, bacias sanitárias com duplo acionamento, etc.);- sistemas de reaproveitamento de água (chuva ou reuso), quando existentes.
- 3. Gestão e infraestrutura ambiental, incluindo:- sistemas de coleta seletiva ou espaço adequado para segregação de resíduos;- atendimento à legislação ambiental e urbanística vigente.

4. Condições de conforto ambiental, tais como:- ventilação natural;- aproveitamento de iluminação natural;- condições térmicas adequadas, reduzindo a necessidade de climatização artificial.
5. Acessibilidade, nos termos da legislação vigente, especialmente quanto à eliminação de barreiras arquitetônicas, contribuindo para a inclusão social.
6. Localização e mobilidade, com preferência para imóveis: 8 de 10- situados em áreas com acesso a transporte público;- com infraestrutura urbana consolidada, reduzindo deslocamentos e impactos ambientais.

Subcontratação

4.2. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

4.3. Não haverá exigência da garantia da contratação dos art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de Entrega

5.1. O prazo de entrega do objeto é de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, contados da assinatura do contrato, ou documento equivalente, **em caráter definitivo, totalmente desocupado, livre de quaisquer ocupantes, no momento da formalização da aquisição. Deverá, ainda, apresentar-se em matrícula única.**

5.2. Caso não seja possível a entrega na data assinalada, o vendedor deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

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

Fiscalização

6.5. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

Fiscalização Técnica

6.6. O fiscal técnico 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.

6.7. O fiscal técnico 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.

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

6.9. O fiscal técnico 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.

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

6.11. O fiscal técnico 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.

Fiscalização Administrativa

6.12. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

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

6.14. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do Contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade.

Gestor do Contrato

6.15. Cabe ao gestor do contrato:

6.15.1. coordenar 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.

6.15.2. acompanhar 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.

6.15.3. acompanhar a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.15.4. emitir 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.

6.15.5. tomar 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.

6.15.6. 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.

6.15.7. enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

7. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a. der causa à inexecução parcial do contrato;
- b. der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c. der causa à inexecução total do contrato;
- d. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e. apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f. praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

7.2. Serão aplicadas ao Contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

7.2.1. Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

7.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

7.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

7.2.4. Multa:

7.2.4.1. Moratória, para as infrações descritas no item “d”, de **0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento)** por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de **20 (vinte)** dias.

7.2.4.2. Compensatória, para as infrações descritas acima alíneas “e” a “h” de **5% (cinco por cento)** a **10 % (dez por cento)** do valor da contratação.

7.2.4.3. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista acima na alínea “c”, de **5% (cinco por cento)** a **10% (dez por cento)** do valor da contratação.

7.2.4.4. Compensatória, para a infração descrita acima na alínea “b”, de **1% (um por cento)** a **5% (cinco por cento)** do valor da contratação.

7.2.4.5. Compensatória, em substituição à multa moratória para a infração descrita acima na alínea “d”, de **0,5% (zero vírgula cinco por cento)** a **2% (dois por cento)** do valor da contratação.

7.2.4.6. Compensatória, para a infração descrita acima na alínea “a”, de **0,5% (zero vírgula cinco por cento)** a **2% (dois por cento)** do valor da contratação.

7.3. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante.

7.4. Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

7.5. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

7.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

7.7. A multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

7.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

7.8.1. Para a garantia da ampla defesa e contraditório, as notificações serão enviadas eletronicamente para os endereços de e-mail informados na proposta comercial, bem como os cadastrados pela empresa no SICAF.

7.8.2. Os endereços de e-mail informados na proposta comercial e/ou cadastrados no SICAF serão considerados de uso contínuo da empresa, não cabendo alegação de desconhecimento das comunicações a eles comprovadamente enviadas.

7.9. Na aplicação das sanções serão considerados:

7.9.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

7.9.2. as peculiaridades do caso concreto;

7.9.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

7.9.4. os danos que dela provierem para o Contratante; e

7.9.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

7.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

7.11. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Termo de Referência ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

7.12. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

7.12.1. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

7.13. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.14. Os débitos do Contratado para com a Administração Contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o Contratado possua com o mesmo órgão ora Contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Recebimento

8.1. Para fins desta contratação, a entrega do objeto será caracterizada pela disponibilização do imóvel à UFRGS nas condições estabelecidas neste Termo de Referência e nos demais documentos da contratação, devendo o imóvel estar totalmente desocupado, livre de quaisquer ocupantes e em condições de imissão na posse pela Universidade.

8.2. A aquisição da propriedade será formalizada mediante lavratura da competente escritura pública de compra e venda e seu posterior registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, passando a Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS a constar como proprietária na matrícula do imóvel.

8.3. Previamente à formalização da aquisição, deverá ser verificado o atendimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência, bem como a apresentação e regularidade da documentação necessária à celebração do negócio jurídico, sem prejuízo da solicitação de documentos adicionais que se mostrem necessários ao atendimento das exigências legais, administrativas ou cartorárias aplicáveis.

8.4. Caberá ao vendedor providenciar, previamente à transferência da propriedade, a regularização de eventuais pendências relativas ao imóvel que sejam de sua responsabilidade e que impeçam ou condicionem a formalização da aquisição ou o respectivo registro imobiliário.

Liquidação

8.5. A liquidação da despesa ocorrerá somente após a efetiva transferência da propriedade do imóvel para a UFRGS, mediante a lavratura da escritura pública de compra e venda, passando a Universidade a constar como proprietária na matrícula do imóvel.

8.6. Para fins de liquidação da despesa, o setor competente deverá verificar, entre outros documentos e condições aplicáveis à contratação:

- a) a escritura pública de compra e venda devidamente formalizada;
- b) a correspondência entre o imóvel registrado e o objeto definido neste Termo de Referência;
- c) o atendimento das condições estabelecidas para a entrega do imóvel, inclusive quanto à sua desocupação e disponibilidade para emissão da UFRGS na posse;
- d) o documento de cobrança, recibo ou outro documento idôneo necessário à realização do pagamento, contendo a identificação do vendedor e o valor devido; e
- e) os demais documentos eventualmente exigidos pela legislação ou pelos setores competentes para a regular liquidação da despesa.

8.7. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

- a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas;
- b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação/contratação no âmbito do órgão ou entidade, tais como a proibição de contratar com a Administração ou com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

8.8. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do Contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do Contratante.

8.9. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do Contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

8.10. Persistindo a irregularidade, o Contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao Contratado a ampla defesa.

8.11. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o Contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Prazo de pagamento

8.12. O pagamento do preço da aquisição pela UFRGS será realizado somente após a efetiva transferência da propriedade para a UFRGS, mediante a lavratura da respectiva escritura pública, passando a Universidade a constar como proprietária na matrícula do imóvel, observadas as exigências legais, administrativas e cartorárias aplicáveis.

Forma de pagamento

8.13. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo Contratado.

8.14. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

8.15. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

Reajuste

8.16. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

9.1. O fornecedor será selecionado por meio de contratação direta com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, com base no seguinte fundamento: aquisição de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Forma de fornecimento

9.2. O fornecimento do objeto será integral.

Exigências de habilitação

9.3. Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação jurídica

9.4. sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

Habilitação fiscal, social e trabalhista

9.5. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

9.6. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

9.7. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

9.8 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

9.9. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual ou Distrital relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

9.10. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual ou Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

Disposições gerais sobre habilitação

9.11. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

9.12. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

9.13. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O custo total da contratação é de **R\$ 36.400.000,00 (trinta e seis milhões e quatrocentos mil reais)**, conforme tabela contida no item 1.1 deste Termo de Referência.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.

11.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- I. Gestão/unidade: UFRGS
- II. Fonte de recursos: 1000A0008U
- III. Programa de trabalho: 229567
- IV. Elemento de despesa: 459051 e
- V. Plano interno: TED 15347/SESU

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

13. ANEXO I

Regras aplicáveis ao instrumento substitutivo ao contrato

(Compra com entrega imediata e integral de bens adquiridos, sem previsão de obrigações futuras, inclusive quanto à assistência técnica, independentemente do valor - art. 95, inciso II, da Lei n. 14.133 /2021)

1. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

1.1. O vendedor terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de sua convocação, para aceitar a Nota de Empenho, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas na legislação aplicável.

1.1.1. O prazo previsto no item anterior poderá ser prorrogado, por igual período, mediante solicitação justificada do vendedor e aceita pela Administração.

1.2. O aceite da Nota de Empenho pelo vendedor implica o reconhecimento de que:

1.2.1. a Nota de Empenho constitui instrumento hábil substitutivo ao termo de contrato, sendo aplicáveis à contratação as disposições da Lei nº 14.133, de 2021;

1.2.2. o vendedor se vincula à sua proposta, à Autorização de Contratação Direta, ao Termo de Referência e seus anexos, à manifestação de ciência e concordância com as condições da aquisição e aos demais documentos integrantes do processo administrativo nº 23078.541132/2026-36, independentemente de transcrição.

1.3. O VENDEDOR e a CONTRATANTE declaram que ficam vinculadas aos termos do processo administrativo de contratação direta por inexigibilidade de licitação nº 23078.541132/2026-36, e que dele tem plena ciência e conhecimento, notadamente quanto às obrigações e responsabilidades.

2. VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação será de **120 (cento e vinte) dias**, contado do aceite da Nota de Empenho, observado o prazo estabelecido no Termo de Referência.

2.2. O prazo de vigência será automaticamente prorrogado quando o objeto não for concluído no período inicialmente estabelecido, nos termos do art. 111 da Lei nº 14.133, de 2021, sem prejuízo das providências cabíveis quando a não conclusão decorrer de fato imputável ao vendedor.

3. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

3.1. São obrigações da Contratante:

3.1.1. exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo vendedor, de acordo com o Termo de Referência, seus anexos e demais documentos integrantes da contratação;

3.1.2. adotar as providências administrativas necessárias à formalização da aquisição e à transferência da propriedade do imóvel para a UFRGS;

3.1.3. acompanhar e verificar o cumprimento das condições estabelecidas para a aquisição, inclusive quanto à documentação necessária à formalização da escritura pública e ao registro da transferência da propriedade;

3.1.4. comunicar ao vendedor, por escrito, eventuais pendências, inconsistências ou irregularidades verificadas na documentação ou no imóvel que impeçam ou condicionem a formalização da aquisição, fixando prazo razoável para sua regularização, quando cabível;

3.1.5. arcar com os custos relativos à lavratura da escritura pública e ao registro da transferência da propriedade, bem como com os tributos, taxas e demais emolumentos legalmente atribuídos ao adquirente, observado o regime tributário aplicável à UFRGS, quando aplicável;

3.1.6. efetuar o pagamento do preço da aquisição somente após a efetiva transferência da propriedade para a UFRGS, mediante a lavratura da escritura pública, passando a Universidade a constar como proprietária na matrícula do imóvel, observadas as condições e os prazos estabelecidos no Termo de Referência;

3.1.6.1. a lavratura da escritura pública e o pagamento ficam condicionados à apresentação e validade da matrícula atualizada do imóvel, bem como dos seguintes documentos, por parte do **VENDEDOR**: certidão de ônus reais; certidões de ações reais pessoais reipersecutórias ou ações cíveis que possam recair sobre o bem; certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel; alvarás de construção; habite-se, ou, se for o caso, à apresentação de justificativa técnica ou jurídica específica quanto à inaplicabilidade de algum desses documentos.

3.1.6.2. a lavratura da escritura pública e o pagamento ficam condicionados à apresentação, por parte do **VENDEDOR**, dos seguintes documentos: certidões atualizadas em seus nomes, abrangendo, no que couber, inscrição em dívida ativa, créditos tributários e não tributários perante a União, Estado e Municípios de residência ou de exercício de atividade econômica, bem como certidões relativas à existência de ações cíveis, execuções fiscais e ações perante a Justiça Federal, Justiça Estadual e Justiça do Trabalho.

3.1.7. aplicar ao vendedor as sanções previstas na legislação e no Termo de Referência, quando cabíveis;

3.1.8. emitir decisão sobre as solicitações e reclamações relacionadas à execução da contratação, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para sua regular execução.

3.1.8.1. A Administração terá o prazo de **1 (um) mês**, contado da data do protocolo do requerimento, para decidir, admitida a prorrogação motivada por igual período, nos termos do art. 123, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021.

3.2. A Administração não responderá por compromissos assumidos pelo vendedor com terceiros, inclusive aqueles relacionados à corretagem ou intermediação imobiliária, nem por obrigações que, nos termos da legislação, do Termo de Referência ou dos demais documentos da contratação, sejam de responsabilidade do vendedor.

4. OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR

4.1. O vendedor deverá cumprir todas as obrigações constantes do Termo de Referência, deste Anexo e dos demais documentos integrantes da contratação, assumindo as responsabilidades e despesas que lhe sejam legal ou contratualmente atribuídas, cabendo-lhe, especialmente:

4.1.1. entregar o imóvel nas condições e no prazo estabelecidos no Termo de Referência, totalmente desocupado e livre de quaisquer ocupantes;

4.1.2. apresentar o imóvel em condições jurídicas e registrais que permitam a formalização da compra e venda e o registro da transferência da propriedade em favor da UFRGS, inclusive em matrícula única, conforme estabelecido no Termo de Referência;

4.1.3. apresentar tempestivamente todos os documentos de sua responsabilidade necessários à formalização da escritura pública e ao registro da transferência da propriedade, bem como outros documentos que venham a ser justificadamente solicitados pela Administração ou pelo Cartório competente;

4.1.4. adotar, às suas expensas, as providências necessárias à regularização de pendências de sua responsabilidade que impeçam ou condicionem a formalização da aquisição ou o registro da transferência da propriedade;

4.1.5. comparecer, diretamente ou por representante legalmente habilitado, aos atos necessários à formalização da escritura pública de compra e venda, fornecendo as informações, declarações e documentos exigidos;

4.1.6. responder pela veracidade, autenticidade e regularidade dos documentos e informações apresentados no âmbito da contratação;

4.1.7. arcar com os tributos, taxas, encargos e demais obrigações incidentes sobre o imóvel referentes ao período anterior à transferência da propriedade para a UFRGS, bem como com eventuais despesas de corretagem ou intermediação imobiliária e com os custos decorrentes da regularização de pendências de sua responsabilidade;

4.1.8. comunicar imediatamente à UFRGS qualquer fato superveniente que possa impedir, retardar ou comprometer a transferência da propriedade ou o cumprimento das demais condições da contratação;

4.1.9. manter, durante toda a vigência da contratação, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação direta;

4.1.10. atender às determinações regulares emitidas pelos agentes responsáveis pelo acompanhamento da contratação e prestar os esclarecimentos ou informações solicitados;

4.1.11. responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em decorrência de ato ou omissão imputável ao vendedor relacionado à execução da contratação, na forma da legislação aplicável.

4.1.12. apresentar a matrícula atualizada do imóvel, bem como os seguintes documentos: certidão de ônus reais; certidões de ações reais pessoais reipersecutórias ou ações cíveis que possam recair sobre o bem; certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel; alvarás de construção; habite-se, ou, se for o caso, à apresentação de justificativa técnica ou jurídica específica quanto à inaplicabilidade de algum desses documentos.

4.1.13. apresentar, até a lavratura da escritura pública e o pagamento do preço por parte da CONTRATANTE, as certidões atualizadas em seus nomes, abrangendo, no que couber, inscrição em dívida ativa, créditos tributários e não tributários perante a União, Estado e Municípios de residência ou de exercício de atividade econômica, bem como certidões relativas à existência de ações cíveis, execuções fiscais e ações perante a Justiça Federal, Justiça Estadual e Justiça do Trabalho.

5. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

5.1. A contratação será extinta quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado.

5.2. Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, observado o disposto no art. 111 da Lei nº 14.133, de 2021.

5.3. Quando a não conclusão do objeto decorrer de culpa do vendedor:

5.3.1. ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis, quando cabíveis, as respectivas sanções administrativas; e

5.3.2. poderá a Administração optar pela extinção da contratação, adotando as medidas admitidas em lei.

6. DOS CASOS OMISSOS

6.1. Os casos omissos serão decididos pela Contratante segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, na legislação civil aplicável à compra e venda de bens imóveis, na legislação registral e nas demais normas federais aplicáveis, observados os princípios gerais dos contratos e do Direito Administrativo.

7. ALTERAÇÕES

7.1. Eventuais alterações da contratação observarão, no que couber, a disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, e deverão preservar os pressupostos que fundamentaram a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

7.2. As alterações que demandem formalização serão registradas mediante instrumento próprio no processo administrativo, observadas a natureza do instrumento substitutivo ao contrato e as exigências legais aplicáveis.

7.3. Os registros que não caracterizem alteração da contratação poderão ser realizados por simples apostila ou registro equivalente, quando cabível, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

8. FORO

8.1. Fica definido o Foro da Justiça Federal em Porto Alegre, Seção Judiciária do Rio Grande do Sul, para dirimir os litígios decorrentes da contratação que não puderem ser solucionados pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

14. ANEXO II

TERMO DE CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA

Por meio deste instrumento, a empresa **AJA COMÉRCIO DE MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA** declara que está ciente e concorda com as disposições e obrigações previstas no Termo de Referência, no Anexo I do Termo de Referência e nos demais anexos a que se refere a Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, bem como que se responsabiliza, sob as penas da Lei, pela veracidade e legitimidade das informações e documentos apresentados durante o processo de contratação.

Caxias do Sul, ... de de 2026.

AJA COMÉRCIO DE MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA

15. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

FRANCIELE MARQUES ZIQUINATTI

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 01/10/2026 às 11:13:06.

ALICE NEUBERT GONCALVES

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 01/10/2026 às 11:02:30.

MARCIA CRISTINA BERNARDES BARBOSA

Autoridade competente

VIVIAN CRISTINE SALDANHA AYRES

Equipe de apoio

JOAO JULIO KLUSENER

Equipe de apoio

VINICIUS SOLANO RODRIGUES FERREIRA

Equipe de apoio

KELLY LISSANDRA BRUCH

Equipe de apoio

