



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Até o dia 29 de abril de 2024, a Biblioteca Pública Municipal, juntamente com o “Projeto Espaço Inclusão: desafio e possibilidades”, encontrava-se instalada em um imóvel locado no centro da cidade. Entretanto, este imóvel, conforme apontado pelo Conselho Municipal de Educação em 2022 e denúncias no Ministério Público, não estava mais comportando as atividades oferecidas e necessitaria de um espaço mais amplo e uma sala separada para a Biblioteca Pública Municipal.

Outrossim, na histórica enchente do dia 29/04/2024, este espaço foi completamente atingido, assim como o espaço da Secretaria Municipal de Educação que passou a funcionar em uma pequena sala anexa à Câmara de Vereadores, com espaço muito reduzido para atender transporte escolar, nutrição, cultura/turismo/desporto, coordenação pedagógica....

Por esta razão, torna-se necessária a escolha de um imóvel amplo, apto a retomada do atendimento dos alunos do “Projeto Espaço Inclusão: desafios e possibilidades”, assim como os munícipes que frequentam a Biblioteca Pública Municipal e a demanda da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Turismo, atendendo às necessidades da Administração, através de um processo transparente e público.

A contratação de espaço para abrigar a Biblioteca Pública, o Projeto Inclusão e a Secretaria de Educação é essencial para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à comunidade. A atual situação das instalações disponíveis não atende às necessidades mínimas de espaço, acessibilidade e infraestrutura necessária para o desenvolvimento das atividades educacionais e culturais.

Sendo assim, conforme a nova lei de licitações, Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, em seu Art. 74.

“É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: [...]”

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha [...].

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;



III - Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”

Levando em consideração os apontamentos da lei e considerando a urgência da demanda levantada já no ano de 2022, agora mais urgente em 2025 e não conseguindo suprir a mesma de outra forma, opta-se pela modalidade da Inexigibilidade de Licitação.

2. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Constitui objeto da inexigibilidade de licitação a **locação de imóvel** em área urbana que atenda com eficiência as necessidades de funcionamento da Biblioteca Pública Municipal Alfonso Ignácio Swarowsky, assim como o “Projeto Espaço Inclusão: desafios e possibilidades” e momentaneamente da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Turismo, conforme requisitos de contratação elencados no ETP.

A escolha do imóvel se dará mediante laudo técnico de avaliação do Setor de Engenharia da Prefeitura Pública Municipal, quanto ao valor de locação (aluguel) e condições de acessibilidade.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Foi realizado o ETP - Estudo Técnico Preliminar, com Chamada Pública no jornal Tribuna Popular, especificando as descrições e exigências para adequação do imóvel à demanda do município.

A contratação atende planejamento do Plano de Compras do município de Sinimbu para o anterior exercício de 2024 e tem procedimento autorizado na Lei 14133/2021 (art. 74).

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A contratação de espaço para abrigar a Biblioteca Pública, o Projeto Inclusão e a Secretaria de Educação é essencial para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à comunidade já que a atual situação das instalações disponíveis não atende às necessidades mínimas de espaço, acessibilidade e infraestrutura necessária para o desenvolvimento das atividades educacionais e culturais.

Ainda, norteadas pelo princípio da Economicidade, a Administração Pública busca imóvel cuja instalação de sua estrutura e funcionamento atenda aos aspectos físicos, necessários para o bom atendimento aos integrantes do Projeto, dos leitores da Biblioteca



Pública Municipal e também da Secretaria de Educação, além de aspectos geográficos exigidos para o menor custo.

A decisão pela abertura do processo de Chamamento Público se deve em virtude de que o objetivo principal da concorrência é a busca local por espaço condizente com as necessidades da Administração Pública, desde que o preço a ser pago esteja em consonância com o praticado pelo mercado.

Foram recebidas propostas de locação, avaliadas pelo setor de engenharia do município quanto ao preenchimento das condições de distância e preço de locação. Sendo que a melhor proposta foi objeto de negociação quanto ao preço do aluguel mensal, reduzido pelo ofertante ao final.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO QUANTO AO OBJETO

O imóvel ofertado para atender as necessidades da Biblioteca Pública Municipal, do “Projeto Espaço Inclusão: desafios e possibilidades” e da Secretaria de Educação, deverá possuir as seguintes características mínimas:

- a) Deverá estar localizado no perímetro urbano do Município de Sinimbu, a uma distância não superior a 100m do Centro Administrativo, situado na Rua Gen. Flores da Cunha, nº 449, no município de Sinimbu/RS;
- b) Área útil de no mínimo 200m², preferencialmente na horizontal, em pavimento térreo e em uma única unidade;
- c) O imóvel deverá ser de fácil acesso, em via pavimentada, com as condições de infraestrutura básica (rede de energia elétrica, de água, vias adjacentes pavimentadas, iluminação pública, serviços de telefonia e coleta de lixo);
- d) O espaço interno deve dispor ou permitir adequação para: Espaço SMECT – (1 sala secretário, 1 sala coordenação e 1 sala recepção); Espaço Biblioteca – (1 sala bem ampla; Projeto Inclusão – (1 sala Musicalização, 1 sala Psicopedagoga, 1 sala ampla Arte e Ludo pedagógico); 1 cozinha, 2 (dois) banheiros (um acessível/adaptado) e espaço para depósito. As eventuais adaptações devem ser disponibilizadas pelo Locador, conforme já indicado pelo setor de engenharia.
- e) A porta de entrada do imóvel deve estar de frente para a rua e possuir condições que atendam aos requisitos de acessibilidade ou ter possibilidade de adaptação para atender estes requisitos, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;



f) O imóvel deverá ser disponibilizado em condições físicas de imediata instalação das necessidades da Administração Pública.

g) Considera-se condições aptas para utilização:

Revestimento de chão: em bom estado de conservação;

Parede: em bom estado de conservação e com pintura (será observado trincas, infiltrações, furos, peças quebradas ou faltando no caso de azulejos ou revestimentos semelhantes);

Teto: em bom estado de conservação e com pintura (sem trincas, infiltrações, goteiras e furos);

Portas: em bom estado geral, incluindo as dobradiças (sem trincados, arranhões ou dificuldades no manuseio);

Janelas: em bom estado geral de funcionamento com vidros, sem dificuldades no manuseio;

Rede elétrica: toda a rede elétrica, incluindo Interruptores, tomadas e luminárias em bom estado de conservação e funcionamento;

Rede hidráulica: Toda a rede hidráulica em bom estado de conservação e funcionamento, sem entupimentos, vazamentos, infiltrações (incluindo pias, lavatórios, bacias sanitárias, torneiras, válvulas, sifões, ralos e outros).

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO QUANTO AO LOCADOR

Deveres e responsabilidades do locador:

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

II. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

IV. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

V. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VI. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

VII. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente



ou de seu fiador;

VIII. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, como, por exemplo:

- a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;

IX. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondentes.

X. As benfeitorias necessárias externas na estrutura da edificação como telhado e calhas, serão de responsabilidade do LOCADOR.

XI. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a executar obras de adequação internas, necessárias à instalação e funcionamento de sua estrutura, cuja despesa correrá por sua própria conta.

XII. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido, salvo os desgastes naturais do uso normal.

XIII. Cumprir com todos os termos previstos em Contrato, além daqueles decorrentes da legislação aplicável à espécie.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO NA EXECUÇÃO

A Secretaria de Educação, Cultura e Turismo indicará dois servidores para atuarem como gestores e fiscais do contrato.

8. CONDIÇÕES E CRITÉRIOS DE EXECUÇÃO

NA – Não se aplica

9. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade, na modalidade Chamamento Público, nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

A Entidade Executora deverá dar publicidade das informações referentes à contratação em órgão de divulgação oficial, em sítio eletrônico oficial do respectivo ente federativo ou em quadro de avisos de amplo acesso público.



10. ORÇAMENTO ESTIMADO

O valor de referência mensal tem como base o Laudo Técnico de avaliação de imóvel (em anexo), emitido pelo Setor de Engenharia, além de ter sido levado em consideração os valores pagos por imóvel semelhante nos últimos 12 meses e a última proposta do melhor preço ofertado no chamamento público, totalizando R\$51.600,00.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos orçamentários, para fazer frente às presentes despesas de aquisição, serão alocados quando da emissão das notas de empenho.

12. GARANTIAS DA EXECUÇÃO

Não haverá exigência da garantia de execução contratual

13. REGIME DE FORNECIMENTO

O objeto deve ser fornecido de maneira única e integral.

14. MODALIDADE DE LICITAÇÃO

A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade, com prévia Chamada pública para Manifestação de Interesse, nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

15. ANÁLISE DOS RISCOS

Não se identificou possíveis eventos supervenientes a assinatura do contrato/ata de registro de preços que possam causar considerável impacto em seu equilíbrio econômico financeiro, bem como à parte responsável em suportar tais riscos.

16. PREVISÃO NO PLANO DE COMPRAS

A presente solicitação não tem previsão no Plano de Compras 2025 e deverá ser incluído.

17. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A estimativa de valor mínimo/médio decorreu de pesquisa de mercado para identificar possíveis espaços disponíveis para locação.

Foi realizado chamamento público no Jornal Tribuna Popular, no dia 24/01/2025 e publicação/divulgação da necessidade no site oficial do município de Sinimbu, <https://www.sinimbu.rs.gov.br/> para interessados. Recebido propostas e emitido laudo pelo setor de engenharia do município quanto adequação de preço.



18. DESCRIÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS

NA – não se aplica

19. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Termo de Referência e seus anexos, e diante da existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, conclui-se que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado, sendo indispensável ao atendimento das necessidades.

20. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL A EXECUÇÃO

A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade, mediante prévia consulta pública para Manifestação de Interesse, nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

21. FORMA DE FORNECIMENTO

A contratação se dará de forma imediata, entretanto o pagamento será efetuado mensalmente à LOCADORA até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido.

22. REAJUSTAMENTO DE PREÇOS

Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Em caso de o percentual de correção ser negativo, segue-se o novo contrato com o mesmo valor utilizado no mês anterior.

23. NATUREZA DE DESPESA

Un. Orçamentária: 07 - SECRET.EDUCACAO, CULTURA E TURISMO

Unidade de Despesa: 06 - Cultura, Desporto e Turismo

13.392.1015.2068 - INCENTIVO AS ATIVIDADES CULTURAIS

3.3.3.90.36.00.00.00.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

Rubrica: 500 - Recursos não Vinc. de Impostos / CO 0000 - Ficha 367/6991

Valor R\$ 50.000,00



24. PRAZOS PARA REPACTUAÇÃO E REEQUILIBRIO DE PREÇOS

NA – Não se aplica

25. GARANTIAS DO OBJETO

Observar itens do item nº 5 e nº 6 quanto os requisitos para Contratação e as Obrigações do Locador do ETP

26. RESPONSABILIDADES

As obrigações decorrentes serão formalizadas através de Contrato, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Sinimbu, a ser denominada LOCATÁRIA, e o proponente escolhido, a ser denominado LOCADOR, que observará os termos da Lei nº 14.133/21 e demais normas legais pertinentes.

O eventual contrato poderá ter vigência inicial de 01 (um) ano a partir da data de assinatura, podendo ser rescindido pela Administração Pública mediante comunicado por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e pelo locador, mediante aviso escrito, com prazo mínimo de 90 (noventa) dias de antecedência.

Se houver interesse entre as partes, poderá ser prorrogado por períodos sucessivos até o Limite Decenal, de forma expressa, a cada 12(doze) meses.

A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

Se necessário adaptação para acessibilidade, estas benfeitorias devem ficar a cargo do LOCADOR.

As benfeitorias necessárias externas na estrutura da edificação como telhado e calhas, serão de responsabilidade do LOCADOR.

Fica a Prefeitura Municipal autorizada a executar obras de adequação internas, necessárias à instalação e funcionamento de sua estrutura, cuja despesa correrá por sua própria conta.

Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido, salvo os desgastes naturais do uso normal.

27. GESTÃO DO CONTRATO NA EXECUÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SINIMBU
PODER EXECUTIVO

A Gestão e fiscalização será de responsabilidade da Secretaria de Educação, Cultura e Turismo, por meio de seu Secretário Municipal.

28. FISCAIS DO CONTRATO

O servidor indicado pela Secretaria de Educação, Cultura e Turismo é Daiane Inês Rech, servidora municipal.

Sinimbu, 05 de fevereiro de 2025.

ANITA ANA WEIGEL BRANDENBURG
Fiscal do contrato

FLÁVIO MIGUEL HENN
Secretário Municipal de Educação,
Cultura e Turismo