



Prefeitura Municipal de Paraíso do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Educação e Cultura

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO SMEC Nº 01/2025

Município de Paraíso do Sul

Secretaria Municipal de Educação e Cultura

Necessidade da Administração: Locação de Imóvel

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O objeto é a locação de Imóvel da Paróquia da Igreja Sagrada Família, situado na Travessa Lauri Katzer, 123, com um espaço de 419,35m², sendo a parte inferior com 324m² e a parte superior com 95,35m², possuindo salas para comportar as demandas da SMEC, conforme mencionado no Estudo Técnico Preliminar anteriormente elaborado. O prazo do contrato será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado sob interesse da Administração por igual período até o prazo máximo de 03 (três) anos, e rescindido entre as partes com um prazo mínimo para aviso de 30 (trinta) dias de antecedência.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Conforme o Estudo Técnico Preliminar – ETP 01/2025.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A descrição da solução consistirá na contratação de imóvel em razão da necessidade da Secretaria Municipal de Educação e Cultura. O ciclo de vida do presente objeto deste Termo será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por iguais períodos, até o prazo máximo de 03 (três) anos, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21. As especificações dos produtos indicados neste Termo de Referência estão indicadas no item 1.



Prefeitura Municipal de Paraíso do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Educação e Cultura

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição,

devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021: 1) 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; 2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; 3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de Entrega do Imóvel trata-se de um imóvel residencial, construído com paredes de vedação em alvenaria de blocos cerâmicos, rebocado e pintado, cobertura em telha de fibrocimento ondulada, esquadrias (portas e janelas) de alumínio com vidro, piso em cerâmica e pontos de elétrica. Contendo 04 (quatro) salas grandes, 2 (duas) salas médias, 1 (uma) sala pequena, 1 (uma) cozinha, 1(uma) lavanderia, 2 (dois) banheiros, e quintal. O município deverá efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel. O contratado deverá realizar adaptações na sala onde será localizado o estoque da merenda, como a instalação de 1 (uma) porta para o ambiente externo.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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. 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. O órgão ou entidade poderá convocar representante do Prestador de Serviços para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.



Prefeitura Municipal de Paraíso do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Educação e Cultura

Fiscalização:

- a) A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).
- b) A fiscalização da contratação será exercida pelo(s) Servidor(es): ALISSON BARRAGAN WAGNER, MATRÍCULA: 1100-2, e pelo suplente DANIELSON SCHUTZ, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública;
- c) A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.;

Gestor do Contrato

- a) O gestor do contrato, a Secretária Municipal de Educação e Cultura MARA APARECIDA PAVANATTO CARDOSO, coordenará 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.
- b) O gestor do contrato acompanhará 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.
- c) O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- d) O gestor do contrato emitirá 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.
- e) O gestor do contrato tomará 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.
- f) O gestor do contrato deverá 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.
- g) O gestor do contrato deverá 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.



Prefeitura Municipal de Paraíso do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Educação e Cultura

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Prazo de pagamento

a) O pagamento será efetuado todo mês até o décimo dia útil.

Forma de pagamento

a) O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente ou PIX indicados pelo contratado.

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

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

d) 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.

e) O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

Antecipação de pagamento

a) Não haverá a antecipação de pagamento por qualquer solicitação de fornecimento ou prestação de serviços indicados neste Termo de Referência

Cessão de crédito

a) Não haverá cessão de crédito devido às peculiaridades do processo licitatório e aquisição dos itens/prestação de serviços

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

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

a) O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de INEXIGIBILIDADE amparado na Lei Federal nº 14.133/21, artº 74, inc. V.

Regime de execução

O regime de execução do contrato será por Regime de Execução Empreitada por Preço mensal.

Da Aplicação da Margem de Preferência

7.3. Não haverá margem de preferência.

Será admitida a seguinte documentação.

1. Habilitação jurídica

a. Pessoa física: Documento de Identificação com foto ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

2. Habilitação fiscal, social e trabalhista a. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso; b. 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); c. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho,



Prefeitura Municipal de Paraíso do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Educação e Cultura

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; d. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual, do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre; i. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos Estadual, relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei. e. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal, do domicílio ou sede do fornecedor; i. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos Estadual, relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

Às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte que apresentarem restrição na comprovação de regularidade fiscal será assegurado o prazo de 05 (cinco) dias úteis para a regularização da documentação, prorrogáveis por igual período, pagamento ou parcelamento do débito, e emissão de eventual Certidão Negativa ou Positiva com Efeito de Negativa. A documentação deverá ser encaminhada em sistema próprio, ou por e-mail a ser indicado no instrumento convocatório, em horário compatível com a necessidade de anexar os documentos. O prazo poderá ser prorrogado a critério do Agente de Contratação, e caso não seja atendido pelo fornecedor participante, poderá convocar o próximo colocado.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor mensal de R\$ 3.795,00, conforme mencionado no Estudo Técnico Preliminar elaborado anteriormente ao presente termo, devidamente compatível com os valores praticados pelo mercado.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

3.3.90.39.00.00.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

693 FONTE: 1500 RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS

DESDOBRAM: 0020 MDE – MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DO EN

3.3.90.39.10.00.00 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS (desdobramento da despesa)

898 Fonte: 1500 RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS



Prefeitura Municipal de Paraíso do Sul

Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Educação e Cultura

Paraíso do Sul, 14 de Janeiro de 2025.

MARA APARECIDA PAVANATTO CARDOSO
Secretária Municipal de Educação e Cultura

CLAITON CLEO MULLER
Prefeito Municipal