

TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Planalto/RS

Secretaria Municipal da Educação

Necessidade da Secretaria: Locação de espaço físico para Depósito

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de espaço físico para o depósito de móveis, utensílios, equipamentos e brinquedos da Emei Irmã Marinês até a conclusão da obra. A duração do aluguel dependerá do tempo da conclusão da obra em torno de 24 meses.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Conforme já descrito no Estudo Técnico Preliminar a locação se faz necessária em virtude da construção da nova Escola, pois o espaço que a mesma está atualmente não comporta todos os móveis e equipamentos existentes.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a locação de um espaço amplo que possa preservar os móveis e demais equipamentos que faziam parte da Emei Irmã Marinês na antiga escola e ter a oportunidade de manter bem conservados até a conclusão da nova escola. O local é de fácil acesso, próximo à escola que tornará favorável o deslocamento.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O espaço físico a ser locado deverá preencher os critérios: Acessibilidade para entrada ampla e equipamento grandes, piso resistente, ventilação para evitar o mofo e deterioração, localização segura.

5. DAS OBRIGAÇÕES.

Da Locadora:

- Efetuar o pagamento à CONTRATADA conforme disposto no contrato, após a entrega dos documentos fiscais no setor competente;
- Notificar, por escrito, à CONTRATADA da aplicação de qualquer sanção.

Da Promitente Locatária:

- Responsabilizar-se integralmente pelo objeto contratado, nos padrões estabelecidos, vindo a responder pelos danos causados diretamente à LOCADORA ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, nos termos da legislação vigente, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento pelo órgão interessado;
- Observar as normas legais de segurança que está sujeita a atividade contratada.
- **Documentos que deverão ser apresentados relativos à habilitação jurídica:**
 - b) cédula de Identidade;
 - c) prova de regularidade do CPF;

- **Documentos que deverão ser apresentados relativos à Regularidade Fiscal e Trabalhista:**

- a) comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- b) prova de regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante;
- c) prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho;

- **Documentos do imóvel a ser locado:**

- a) matrícula do imóvel a ser locado;

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 065/2022, que Regulamenta a Lei 14.133, de 01 de abril de 2021.

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Os pagamentos serão realizados mensalmente mediante Recibo em nome do Município de Planalto/RS.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCTÁRIO

A forma de contratação será através de Dispensa por Inexibilidade – art. 74, V Lei 14.133/2021. Conforme disposto anteriormente a locação será feita

mediante a verificação de que o espaço possui as condições exigidas para abrigar os equipamentos e estrutura propostos.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor a ser pago mensalmente pela locação é de R\$ 500,00 (quinhentos reais). Com estimativa de R\$ 12.000, 00(doze mil reais)

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os dispêndios financeiros decorrerão das seguintes dotações orçamentárias:

Projeto/atividade 2009

Conta despesa:

- 3390.36.15 .00.00.00– Locação de Imóveis

- RV– 20

Planalto/RS, 03 de outubro de 2025.



EDIONE MALAGGI
Secretaria Municipal de Educação e Cultura



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL GOVERNO MUNICIPAL DE PLANALTO



CNPJ: 87.612.891/0001-15 (55) 3794-1122 planalto.rs@hotmail.com
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários, centro - CEP 98470-000

PROCESSO DE LICITAÇÃO N° 110/2025

INEGIGIBILIDADE N° 21/2025

ATA DA REUNIÃO DO AGENTE DE CONTRAÇÃO E EQUIPE DE APOIO

Às 09:00 horas do dia 16 de outubro de 2025, na sala de licitações, presentes o Agente de Contratação e Equipe de Apoio, reunidos com o objetivo de analisar a documentação para: **LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA DEPÓSITO**. Assim sendo, para fins de habilitação os proprietários: **DIVA ZANATTA MEAZZA – CPF: 781.708.500-53 E ANGELO MEAZZA – CPF: 246.539.000-78**, apresentou todas as documentações exigidas pelo Estudo Técnico Preliminar – ETP e Termo de Referência no Processo de inexigibilidade nº 31/2025.

Planalto/RS, 16 de outubro de 2025

MAURÍCIO MERLO

Agente de Contratação

REJANE REGINA ZAMPRONIO
Agente Administrativo

MARIZANE FÁTIMA DA SILVA

Fiscal tributário



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL GOVERNO MUNICIPAL DE PLANALTO



CNPJ: 87.612.891/0001-15 (55) 3794-1122 planalto.rs@hotmail.com
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários, centro - CEP 98470-000

PROCESSO DE LICITAÇÃO N° 110/2025

INEXIGIBILIDADE N° 021/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL/RESIDENCIAL PARA O DEPÓSITO DE BENS MÓVEIS E UTENSÍLIOS DA CRECHE IRMÃ MARINÊS, LOCALIZADO NO BAIRRO GRÁPIA. O LOCAL SERÁ LOCADO ATÉ A CONCLUSÃO DAS OBRAS DE RECONSTRUÇÃO NA NOVA ESCOLA. A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA JUSTIFICA QUE O LOCAL É PRÓXIMO AO LOCAL NA NOVA ESCOLA, E O MUNICÍPIO NÃO TEM ESPAÇO FÍSICO PARA SERVIR DE DEPÓSITO.

PARECER JURÍDICO:

A Procuradoria Jurídica acusa receber o presente processo licitatório, com observância ao art. 74, inc. V da Nova Lei de Licitações.

ANTECIPO QUE, para a licitação de locação de imóvel, de acordo com a Lei 14.133/2021, é indispensável que o imóvel esteja regularmente averbado na matrícula, pois é esse documento servirá para comprovar a propriedade e a situação jurídica do bem, o que é uma exigência fundamental para a segurança e a legalidade do processo de contratação com a Administração Pública. ORIENTO QUE NAS PRÓXIMAS LICITAÇÕES OS IMÓVEIS A SEREM LOCADOS ESTEJAM DEVIDAMENTE AVERBADOS NA MATRÍCULA, CASO CONTRÁRIO O PARECER SERÁ DESFAVORÁVEL.

DA POSSIBILIDADE, neste processo licitatório.

A NLL trata da Inexigibilidade de Licitação quando há a necessidade de aluguel de imóvel para funcionamento de suas atividades essenciais, sendo que para tal mister a hipótese é prevista no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/21.

O presente cuida de Parecer Jurídico solicitado pela Comissão Permanente de Licitação sobre a regularidade do processo de inexigibilidade de licitação com objetivo de Locação de imóvel para que sirva de depósito dos móveis e utensílios da Creche Irmã Marinês, até a conclusão das obras de sua reconstrução.

As especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL GOVERNO MUNICIPAL DE PLANALTO



CNPJ: 87.612.891/0001-15 (55) 3794-1122 planalto.rs@hotmail.com
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários, centro - CEP 98470-000

O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

Nesse sentido também é o entendimento do TCU:

'O parecer da assessoria jurídica constitui um controle sob o prisma da legalidade, isto é, a opinião emitida atesta que o procedimento respeitou todas as exigências legais. O parecerista jurídico não tem competência para imiscuir-se nas questões eminentemente técnicas do edital.' (Acordão TCU 1492/21)

Oportuno esclarecer que o exame por esta Procuradoria Jurídica é feito nos termos do art. 53, I, II e 72, III da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação em si. Nada obstante, recomenda-se que a área responsável atente sempre para o princípio da impessoalidade, que deve nortear as compras e contratações realizadas pela Administração Pública, ainda com mais rigidez em se tratando de contratação direta, exceção à regra da licitação.

Destacamos que compete a Procuradoria Jurídica, única e exclusivamente, prestar consultoria, sendo este parecer meramente **opinativo, sob o prisma estritamente jurídico**, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos a conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

No procedimento licitatório deve-se garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, na seleção da **proposta mais vantajosa para a administração** e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos do art. 37 da CF, ou seja, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

A Constituição Federal no art. 37, inciso XXI, determina que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação. No tocante aos processos licitatórios, observa-se a aplicabilidade e vigência da Lei Federal nº 14.133/21, que é a norma que trata dos procedimentos licitatórios e contratos com a Administração Pública, Direta e Indireta.

Enfim, em se tratando das contratações feitas pelo Ente Público, deve-se observar a impessoalidade, a eficiência, a publicidade, a moralidade e a legalidade, de forma a se realizar qualquer contratação em vista de se despender o erário público da forma mais eficiente e que melhor atenda o interesse público, o que se consubstancia no alcance da proposta mais

Governo Municipal de

Planalto

Juntos, construímos o futuro!

ADM 2025/2028



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL GOVERNO MUNICIPAL DE PLANALTO



CNPJ: 87.612.891/0001-15 (55) 3794-1122 planalto.rs@hotmail.com
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários, centro - CEP 98470-000

vantajosa, porém, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

A Lei Federal nº 14.133/21, poderá ser inexigível a licitação para contratação de obras, serviços, equipamentos e outros bens, nos termos do art. 72 Lei das Licitações, nos casos em que se tratar de compra ou locação de imóvel.

O dispositivo que indica os documentos necessários para instruir o processo é o Art. 72 da 14.133/21 “. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo; II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei; III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos; IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido; V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária; VI - razão da escolha do contratado; VII - justificativa de preço;”

O § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se: **Art. 74.** É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: § 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.

Marçal Justen Filho defende que: *Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atende-lo. Destarte, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública.*

O imóvel está próximo a nova escola, o que impede danos dos móveis no transporte, e na carga e descarga dos mesmos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL GOVERNO MUNICIPAL DE PLANALTO



CNPJ: 87.612.891/0001-15 (55) 3794-1122 planalto.rs@hotmail.com
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários, centro - CEP 98470-000

A singularidade do imóvel a ser locado, não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

A decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado. Não obstante, reforce-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

Neste processo, verificamos que a autoridade competente juntou aos autos justificativa da singularidade do imóvel, avaliação prévia, certificando da inexistência de imóveis públicos vagos para a finalidade a que se destina, como as condições inadequadas do atual local para o fim desejado, salas para fisioterapias., atendendo ao §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021. **Não sendo de responsabilidade desta assessoria opinar quanto ao mérito administrativo destes documentos.**

Consta a justificativa de preços, com avaliação prévia do imóvel pela autoridade competente, que emitirá parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado, e ainda, ao gestor cabe, em sua discricionária, escolher o imóvel que atenda as necessidades da administração pública, deve observar os requisitos fixados em lei para balizar sua conduta.

Nos autos do processo em análise, esta Procuradoria verificou a existência de todos os documentos exigidos pelo artigo 72 da lei 14.133/2021, exceto o contrato entende terem sido cumpridos todos os requisitos legais, POREM, COM A RESSALVA DA AUSÊNCIA DO CONTRATO DE ALUGUEL.

Assim, as Autoridades competentes deverão FORMALIZAR O CONTRATO DE LOCALÇÃO, com as cláusulas necessária para um contrato administrativo nos termos do art. 89 da Lei 14.133, a Lei de Locação e do direito civil.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL GOVERNO MUNICIPAL DE PLANALTO

CNPJ: 87.612.891/0001-15 (55) 3794-1122 planalto.rs@hotmail.com
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários, centro - CEP 98470-000



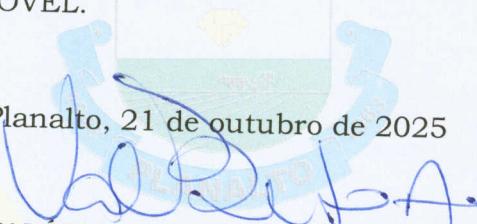
Do processo analisado, esta Procuradoria verificou a existência de todos os documentos exigidos pelo artigo 72 da lei 14.133/2021, pelo que entende terem sido cumpridos todos os requisitos legais, exceto o contrato administrativo, no qual deverá constar as cláusulas inerentes a lei 14.133, à locação e ao direito civil.

Desta forma, entendemos que o procedimento cumpriu com as exigências previstas na legislação, para formalização do aluguel do Sr. ANGELO MEAZZA e Esposa, no valor de R\$500,00 mensais, conforme laudo e pesquisa mercadológica.

Do exposto, conclui-se, que estão presentes os pressupostos de regularidade jurídica dos autos, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise da Procuradoria Jurídica, podendo o processo produzir os efeitos jurídicos pretendidos, a realização do aluguel do imóvel, com fulcro no art. 72 e art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21.

Ficam devidamente alertados da necessidade, nas futuras locações, se houverem, da AVERBAÇÃO DO IMÓVEL A SER LOCADO JUNTO A MATRÍCULA DO IMÓVEL.

Planalto, 21 de outubro de 2025


VALÉRIA CRISTINA BORTOLUZZI

OAB/RS 35.111

PROCURADORA JURÍDICA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL GOVERNO MUNICIPAL DE PLANALTO

CNPJ: 87.612.891/0001-15 (55) 3794-1122 planalto.rs@hotmail.com
Rua Humberto de Campos, 732 - Praça dos Expedicionários, centro - CEP 98470-000



AUTORIZAÇÃO PARA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

INEXIGIBILIDADE 21/2025

Nos termos do art. 72, Inciso I, da Lei nº 14.133/2021, e considerando o disposto na Ficha Cadastral do Imóvel e o Extrato do Movimento de Débitos, acolho o parecer exarado no processo nº 110/2025, Inexigibilidade 21/2025 e autorizo a locação de espaço destinado a depósito, com a finalidade de guardar bens móveis, brinquedos e utensílios da EMEI Irmã Marinês, tendo em vista que a escola encontra-se em obras. O contrato será firmado com Sr. Angelo Meazza, inscrito no CPF nº 246.539.000-78, proprietário do imóvel localizado na Rua Silveira Martins, nº 1712, Bairro Grápia, em Planalto/RS, pelo valor de R\$500,00 (quinhentos reais) mensais.

Planalto/RS, 29 de outubro de 2025.


Cristiano Gnoatto

Prefeito Municipal