



TERMO DE REFERÊNCIA
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

SECRETARIA DEMANDANTE:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

NECESSIDADE DA ADMINISTRAÇÃO:

Contratação de locação de imóvel situado na Avenida Júlio Mailhos, nº 1230, Centro, no Município de Pontão, com o objetivo de atender às necessidades estruturais, logísticas e de segurança para a realização da "Feira Terra de Sabores", promovida pelo Município.

1. FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de licitação, na **Modalidade: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, Fundamento Legal: Artigo 74, V, da Lei 14.133/2021.**

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1 O quantitativo corresponde à demanda conforme justificativa apresentada no ETP pela Administração Pública Municipal.

2.2 O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Federal nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

2.3 O objeto desta licitação tem natureza comum, 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.

2.4. Segue abaixo, planilha contendo maior detalhamento do objeto a ser contratado:

Item	Descrição	Ref.	Qtde.	Valor uni.	Valor total
1	Locação de imóvel registrado sob a matrícula nº 837, com área total de 741 m², localizado na Avenida Júlio Mailhos, 1230, Centro, na cidade de Pontão, para a realização da "Feira Terra Sabores."	Mês	12	R\$ 3.200,00	R\$ 38.400,00

2.5. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados de sua assinatura e poderá ser prorrogado, por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso, conforme Lei 14.133/2021.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. FUNDAMENTAÇÃO

(54) 2560-0131

[pontão.rs.gov.br](http://pontao.rs.gov.br)

Av. Júlio Mailhos, 1613
Pontão, RS, 99190-000



A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontram-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, anexo aos autos do processo licitatório.

4. NECESSIDADE/JUSTIFICATIVA

A locação do imóvel registrado sob a matrícula nº 837, com área total de 741 m², localizado na Avenida Júlio Mailhos, nº 1230, Centro, no Município de Pontão, justifica-se pela necessidade de disponibilizar um espaço físico adequado para a realização da "Feira Terra de Sabores". A iniciativa visa garantir uma estrutura que comporte a instalação de estandes, áreas de circulação de público, setores técnicos e demais dependências imprescindíveis à execução do evento. A escolha do referido imóvel se deu com base em critérios técnicos e logísticos, considerando sua localização central, facilidade de acesso, segurança e compatibilidade com as exigências do evento. A "Feira Terra de Sabores" tem como propósito a valorização da cultura gastronômica regional, o fortalecimento da agricultura familiar e o estímulo à economia local, promovendo a integração entre produtores, consumidores e a comunidade em geral. Dessa forma, a contratação ora proposta revela-se essencial para o pleno êxito da feira, contribuindo para o desenvolvimento social, cultural e econômico do Município de Pontão.

5. DAS OBRIGAÇÕES:

5.1.SÃO RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO:

- a) Autorizar o início da locação/prestação dos serviços;
- b) Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por meio de servidores designados como Gestor e Fiscal do contrato;
- c) Comunicar imediatamente à CONTRATADA qualquer irregularidade manifestada na execução do contrato, para que sejam adotadas as medidas corretivas pertinentes;
- d) Efetuar o pagamento devido.

5.2.SÃO RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA:

- a) Disponibilizar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme vistoria técnica realizada previamente, afim de atender as necessidades estruturais, logísticas e de segurança para a realização da "Feira Terra de Sabores".
- b) Manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade e segurança, responsabilizando-se por reparos estruturais, de cobertura, rede elétrica, hidráulica e sanitária, sempre que decorrentes do desgaste natural ou defeitos de construção.
- c) Assegurar a posse pacífica e ininterrupta do imóvel durante toda a vigência do contrato, abstendo-se de realizar quaisquer atos que impeçam ou dificultem o uso do imóvel pela Administração Pública ou pelos órgãos a que se destina.
- d) Não realizar modificações estruturais no imóvel locado sem prévia autorização por escrito da contratante, sob pena de rescisão contratual e demais sanções legais cabíveis.
- e) Apresentar, quando solicitado, documentação que comprove a regularidade da propriedade do imóvel, bem como a inexistência de ônus que comprometam a locação.
- f) Permitir o acesso de servidores da Administração Pública ou órgãos de controle ao imóvel, sempre que necessário, para fins de fiscalização, vistoria ou apuração de eventual necessidade de manutenção.

(54) 2560-0131

pontao.rs.gov.br

Av. Júlio Mailhos, 1613
Pontão, RS, 99190-000



g) Comunicar imediatamente à contratante qualquer fato ou condição que possa interferir no uso regular do imóvel, inclusive situações emergenciais que demandem providências conjuntas.

6. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

a) A execução do objeto ocorrerá mediante a formalização de contrato de locação entre o Município de Pontão e o proprietário do imóvel situado na Avenida Júlio Mailhos, nº 1230, Centro, devidamente registrado sob a matrícula nº 837, com área total de 741 m².

b) Após a assinatura do contrato, o imóvel deverá ser disponibilizado ao Município em perfeitas condições de uso, segurança, limpeza e infraestrutura, dentro do prazo previamente estabelecido, de modo a possibilitar a montagem, realização e desmontagem da "Feira Terra de Sabores".

c) O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, sendo que caberá ao locador garantir o acesso ao imóvel durante todo o período de vigência contratual, bem como a manutenção das condições de uso pactuadas, incluindo instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e demais aspectos essenciais para a realização do evento.

d) O contrato será fiscalizado por servidores designados pelo Município, que acompanharão o cumprimento das cláusulas contratuais e a adequação do imóvel às finalidades do evento, podendo solicitar ajustes ou correções, caso necessário.

7. MODELO DE GESTÃO DO OBJETO

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

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

7.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

8. FISCALIZAÇÃO:

(54) 2560-0131

pontao.rs.gov.br

Av. Júlio Mailhos, 1613
Pontão, RS, 99190-000



8.1. Nos termos do art. 117, III, Lei nº 14.133, de 2021, fica designado a Sr. Luís Fernando Costa Nunes - Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, ou outra pessoa devidamente designada, para a função de acompanhar e fiscalizar a execução contratual.

8.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 18 e 120 da Lei nº 14.133/2021.

8.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9. DO PAGAMENTO:

9.1. O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias após a locação/entrega dos serviços e recebimento da Nota Fiscal devidamente assinada pelo servidor responsável pelo recebimento.

9.2. Nenhum pagamento isentará a contratada da responsabilidade pela locação ou implicará em sua aceitação.

9.3. A nota Fiscal/Fatura emitida pelo fornecedor deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do número do contrato administrativo, a fim de acelerar o trâmite de recebimento do(s) bem(s) e posterior liberação do documento fiscal para pagamento.

10. DA HABILITAÇÃO

O locador deverá acostar os seguintes documentos de HABILITAÇÃO:

- a)** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Física (CPF) do proprietário do imóvel;
- b)** Prova de regularidade com a Fazenda Federal (Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União), estadual, e Municipal do local da sede da licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei;
- c)** Prova de regularidade para com a Justiça do Trabalho, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- d)** Certidão Judicial Criminal Negativa;
- e)** Certidão do imóvel, emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- f)** Relatório do Cadastro do imóvel no município;
- g)** Certidão Negativa de Tributos junto ao município do imóvel;
- h)** Proposta de locação do imóvel;
- i)** A contratada deverá apresentar declaração que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do [artigo 7º, XXXIII, da Constituição](#);

(54) 2560-0131

pontao.rs.gov.br

Av. Júlio Mailhos, 1613
Pontão, RS, 99190-000

j) A contratada deverá apresentar declaração que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;

11. DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO, REPACTUAÇÃO OU REAJUSTE GERAL

11.1. Os preços poderão ser alterados ou atualizados em decorrência de eventual redução dos preços praticados no mercado ou de fato que eleve o custo dos bens, das obras ou dos serviços, nas seguintes situações:

- a) em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução da ata tal como pactuada, nos termos do disposto na alínea “d” do inciso II do caput do art. 124 da Lei nº 14.133, de 2021;
- b) em caso de criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais ou superveniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços registrados;
- c) serão reajustados os preços registrados, respeitada a contagem da anualidade e o índice previsto para a contratação; ou
- d) poderão ser repactuados, a pedido do interessado, conforme critérios definidos para a contratação.

11.2. Adotar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, para fins de reajuste geral de reposição.

12. SANÇÕES

12.1. A contratada será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

- a) Dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b) Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Dar causa à inexecução total do contrato;
- d) Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- h) Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i) Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l) Praticar ato lesivo previsto no [art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](#);
- m) Recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;
- n) Pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva; ou

(54) 2560-0131

pontão.rs.gov.br

Av. Júlio Mailhos, 1613
Pontão, RS, 99190-000



- o)** Deixar de apresentar amostra ou apresentar amostra falsificada ou deteriorada;
- p)** Apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital e seus anexos
- q)** Recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;
- r)** Agir em conluio ou em desconformidade com a lei;
- s)** Induzir deliberadamente a erro no julgamento.

12.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no item 12.1 deste, as seguintes sanções:

- a)** Advertência;
- b)** Multa de no mínimo 0,5% (cinco décimos por cento) e máximo de 30% (trinta por cento) do valor do objeto licitado ou contratado;
- c)** Impedimento de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta do órgão licitante, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- d)** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

12.3. As sanções previstas nas alíneas “a”, “c” e “d” do item 12.2. do presente poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na alínea “b” do mesmo item.

12.4. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções, conforme previsto no item 12.2 do presente.

12.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

12.6. A aplicação das sanções previstas no item 12.2. deste não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

12.7. Na aplicação da sanção prevista no item 12.2, alínea “b”, do presente, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

12.8. A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do caput do art. 156 desta Lei requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

12.9. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

12.10. Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

12.11. A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos nesta Lei ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas

(54) 2560-0131

pontao.rs.gov.br

Av. Júlio Mailhos, 1613
Pontão, RS, 99190-000



à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

12.12. É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

- a)** Reparação integral do dano causado à Administração Pública;
- b)** Pagamento da multa;
- c)** Transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;
- d)** Cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;
- e)** Análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste artigo.

12.13. A sanção pelas infrações previstas nas alíneas “h” e “m” do item 12.1 do presente exigirá como condição de reabilitação do licitante ou contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

12.14. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a)** A natureza e a gravidade da infração cometida.
- b)** As peculiaridades do caso concreto.
- c)** As circunstâncias agravantes ou atenuantes.
- d)** Os danos que dela provierem para a Administração Pública.
- e)** A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendido decorrerá da seguinte dotação orçamentária:

1201 04 121 0020 2081 44709.9 MAN.SECRETARIA

1201 04 121 0020 2081 33903600000000 1500 O 44976.8 OUTROS SERV.DE

1201 04 121 0020 2081 33903615000000 1500 E 45000.6 LOCACAO DE IMOV

Pontão/RS, em 22 de setembro de 2025.

Caroline Souza Bordignon
Auxiliar Administrativo
Responsável pela elaboração do Termo de Referência

(54) 2560-0131

pontao.rs.gov.br

Av. Júlio Mailhos, 1613
Pontão, RS, 99190-000