



Proc. Administrativo 7- 011/2025

De: Renata B. - GAPRE-CI

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 08/07/2025 às 14:08:21

Setores envolvidos:

GAPRE, PMCP-SEGESTAO, PMCP-SMPMA, GAPRE-CG, GAPRE-CI, PMCP-SMPMA-DT, DT-Análise

ARRENDAMENTO IMÓVEL RURAL

Em anexo TR assinado pela responsável por sua elaboração.

—

Renata Bairos

Administrativo/Controle Interno

Anexos:

TR_ARRENDAMENTO_IMOVEL_REPETIDORAS_DE_SINAL.pdf



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOPARQUE
Mundial da UNESCO



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 003/2025

Município de Caçapava do Sul/RS

Secretaria de Gestão, Governança e Desenvolvimento Econômico.

Necessidade da Administração: Arrendamento de imóvel rural para instalação/manutenção da estação de antenas repetidoras de sinal no Município de Caçapava do Sul/RS.

O presente tem por objetivo demonstrar a viabilidade técnica e econômica da solução identificada, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1 O objeto da presente inexigibilidade de licitação é o arrendamento de imóvel rural instalação/manutenção da estação de antenas repetidoras de sinal, localizado na Localidade “Picada”, estrada secundária que dá acesso à Cachoeira do Sul/RS, tendo acesso pelo trevo da entrada de Caçapava do Sul, na BR 392, possuindo 0,25ha de área, sob o nº17.891 no Cartório de Registro de Imóveis, Livro 02, fls. 1 e 2, de propriedade de Auristela Cantarelli Coradini.

1.2 A estação de antenas repetidoras de sinal presta um apoio imprescindível ao sistema de comunicação via rádio, internet, telefonia, bem como sinal analógico e digital de televisão para toda a comunidade caçapavana.

1.3 No local estão instaladas as antenas que viabilizam acesso a estas redes de comunicação em todo município. Elas combinam a elevação e a alta potência irradiada, de modo a ampliar o alcance de sinal de cobertura para uma comunicação mais eficaz aos usuários. Os repetidores de sinal instalados nas antenas permitem o alcance de sinal em áreas extensas, independente da existência de prédios, pois sua localização é estratégica, em terreno alto que apresenta um sinal mais forte e baixa interferência.

1.4 A contratação tem caráter contínuo devido ao fato de que interromper a prestação dos serviços da estação geraria um prejuízo enorme à comunidade, população urbana e rural usuária das repetidoras de sinal. Portanto, a contratação precisa ter um caráter contínuo, sendo a vontade das partes, nos limites que a lei permite, afim de manter a continuidade dos serviços em atendimento ao fim público.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Caçapava do Sul, podendo ser encontrado no item 4383 - 11482 - ARRENDAMENTO DE IMÓVEL PARA AS



ANTENAS REPETIDORAS DE SINAL.

2.2 A presente contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do Artigo 74, I Lei Federal nº 14.133/2021 e está fundamentada no Estudo Técnico Preliminar e demais documentos a ele anexos.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1 A solução proposta é a continuidade do arrendamento de imóvel rural para abrigar a estação de antenas repetidoras de sinal em nosso município, localizado na Localidade “Picada”, estrada secundária que dá acesso à Cachoeira do Sul/RS, tendo acesso pelo trevo da entrada de Caçapava do Sul, na BR 392, possuindo 0,25ha de área, sob o nº17.891 no Cartório de Registro de Imóveis, Livro 02, fls. 1 e 2, de propriedade de Auristela Cantarelli Coradini.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 A contratação tem natureza específica, tendo em vista que seus padrões de exigência quanto ao tipo de imóvel necessário ao cumprimento do objeto, podendo 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.

4.2 O imóvel pretendido passou por análise técnica quando de sua escolha para as instalações dos serviços, tendo sua escolha norteada pelos requisitos a saber:

- ✓ *elevação, apresentando altitude necessária;*
- ✓ *potencial de alta irradiação de sinal de cobertura;*
- ✓ *alcance de sinal em áreas extensas, independente da existência de prédios, com localização estratégica, em terreno alto que apresenta um sinal mais forte e baixa interferência.*

4.3 Assim, a continuidade do arrendamento do referido imóvel torna-se essencial para garantir que os serviços prestados não sejam interrompidos, gerando um problema grave de comunicação, levando em consideração que o Município de Caçapava do Sul não possui área disponível para as instalações das referidas antenas e que o local onde as mesmas se encontram estabelecidas é adequado e disponível para atender às necessidades objeto da presente contratação.

4.4 A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação nos termos do artigo 74, inciso V, §5º da Lei Federal nº 14.133/2021, cujo proprietário possui todos os documentos a título de habilitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4.5 No processo, é imprescindível o cumprimento do previsto na Lei 14.133/2021 em seu Art. 92, bem como na Lei do Inquilinato, oficialmente conhecida como Lei nº 8.245/1991, a qual regula as relações entre os proprietários e os inquilinos em contratos de locação de imóveis, estabelecendo direitos,



deveres e responsabilidades tanto para o locador quanto para o locatário a serem contemplados em instrumento formal de contratação.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 O contrato com a administração pública, por tratar-se de imóvel para uso permanente, como no caso de uma estação de antenas repetidoras de sinal, pode ter um prazo de 05 anos, prorrogáveis por igual período, conforme Lei 14.133/2021. Este prazo se aplica a contratos que envolvam a utilização de bens públicos ou a execução de serviços públicos, e a estação repetidora se enquadra nesse contexto por ser um bem público e seu uso ser essencial para a prestação do serviço de telecomunicações.

5.2 As áreas locadas destinam-se única e exclusivamente à instalação da estação de antenas repetidoras de sinal, sendo vedado dar-lhe outra destinação, bem como transferir ou ceder este contrato, sublocar, emprestar ou ceder, a qualquer título, no todo ou em parte, o imóvel, ficando automaticamente rescindido o presente contrato em caso de inobservância desta cláusula.

5.3 Caberá à administração pública executar, por sua conta, todos os serviços de manutenção ordinária das Áreas Locadas, arcando exclusivamente com todos os custos decorrentes.

5.4 O proprietário facultará à administração pública, as modificações e benfeitorias que julgar necessárias ao aproveitamento das áreas locadas, desde que não afetem a sua segurança, sejam atendidos os regulamentos e concessão das autorizações necessárias, que se responsabilizará pelos respectivos custos.

5.5 As obras/reformas acima mencionadas, bem assim toda e qualquer benfeitoria realizada incorporar-se-ão ao imóvel, renunciando a administração pública, neste ato, expressamente, ao direito de retenção, indenização, pagamento ou compensação.

5.6 Poderá o proprietário exigir o imóvel em seu estado anterior, uma vez finda a contratação.

5.7 É facultado às partes dar por findo o presente contrato, isentos de responsabilidade, a qualquer título, mediante simples notificação a outra parte, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

5.8 Fica estabelecido que qualquer variação na forma da contraprestação, ora ajustada, será efetuada mediante acordo escrito, firmado por ambas as partes, o qual fará parte integrante deste instrumento, observadas as condições legais estabelecidas, ressalvadas as alterações unilaterais permitidas a Administração na forma amparada por lei vigente.

5.9 As partes contratantes declaram-se, ainda, cientes e conformes em todas as disposições e regras atinentes ao contrato contidas na Lei nº 14.133/2021 e suas alterações.



6.0 O contrato poderá ser prorrogado através de aditivo até o limite da Lei nº14.133/2021, obedecendo a correção anual do valor de acordo com os índices de reajuste do mercado imobiliário vigentes.

6.1 As partes elegem o foro da comarca de Caçapava do Sul para dirimir dúvidas oriundas do presente contrato.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1 A gestão do contrato dar-se-á a partir da indicação de servidores para gestão e a fiscalização do objeto contratado, que serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 5.215/2023 em seus artigos 7º, 8º, 23, 24 e 31 que regulamenta as funções dos agentes de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de Caçapava do Sul/RS, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.2 O contrato deverá ser executada fielmente pelas partes, obedecendo ao disposto no Art. 92 da Lei 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.3 As comunicações entre as partes devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4 Após a assinatura do contrato, sempre que necessário, as partes poderão convocar reunião para dirimir quaisquer interpretações divergentes acerca das obrigações contratuais, execução do objeto, dentre outros.

6.5 Não se verifica a necessidade de outras providências específicas a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, nem quanto à capacitação de servidores para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1 O valor do contrato é pago anualmente no montante de R\$3.235,89 (três mil reais, duzentos e trinta e cinco reais, com oitenta e nove centavos), para todos os efeitos legais, no último dia do mês de competência da vigência, devendo ser pago ao proprietário até o quinto dia útil do mês subsequente, ou conforme o estabelecido em contrato. Qualquer recebimento feito pelo proprietário fora dos prazos e condições previstos no contrato será considerado como mera tolerância e não caracterizará quaisquer alterações quanto aos valores estipulados no contrato.



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOPARQUE
Mundial da UNESCO



7.2 O pagamento somente será efetuado mediante a entrega por parte do proprietário, da respectiva nota fiscal, ou documento equivalente, referente à competência em aberto. O documento fiscal deverá observar a legislação tributária, sob pena de devolução para que haja o acerto do faturamento.

7.3 Na hipótese de existência de erros no documento fiscal de cobrança e/ou outra circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento será interrompido e ficará pendente até que a CONTRATADA adote as medidas saneadoras, voltando a correr na sua íntegra após a CONTRATADA ter solucionado o problema, seguindo a legislação vigente quanto à ordem cronológica de pagamentos do CONTRATANTE.

7.4 Poderão ser retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

7.5 O valor anual do contrato é de R\$3.235,89 (três mil reais, duzentos e trinta e cinco reais, com oitenta e nove centavos), sendo ajustado através de aditivo de valor obedecendo a correção anual do valor de acordo com os índices de reajuste do mercado imobiliário vigentes.

7.6 O contrato terá validade de 05 anos, prorrogáveis de acordo com o previsto na legislação pertinente.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO PRESTADOR DE SERVIÇO

8.1 A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação nos termos do artigo 74, inciso V, §5º da Lei Federal nº 14.133/2021, cujo proprietário possui todos os documentos a título de habilitação, nos termos do art. 62 e 66, da Lei nº 14.133/2021.

8.2 Conforme estudo técnico realizado, bem como o LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA FINS DE LOCAÇÃO COM ADM. PÚBLICA 06/2025 em anexo, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Termo de Referência, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico, a continuidade do arrendamento já existente para abrigar a estação de antenas repetidoras de sinal em nosso município, localizado na Localidade “Picada”, estrada secundária que dá acesso à Cachoeira do Sul/RS, tendo acesso pelo trevo da entrada de Caçapava do Sul, na BR 392, possuindo 0,25ha de área, sob o nº17.891 no Cartório de Registro de Imóveis, Livro 02, fls. 1 e 2, de propriedade de Auristela Cantarelli Coradini.

8.3 Justifica-se a escolha pela continuidade da contratação anterior, o fato de que a estação de antenas não é móvel, não sendo possível instalar em outro lugar de forma a não prejudicar a prestação dos serviços à comunidade, haja vista que a interrupção geraria um caos nas telecomunicações do município. A escolha deve-se ainda ao fato de que o município não possui imóvel disponível para a



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOPARQUE
Mundial da UNESCO



instalação das antenas repetidoras de sinal e que também atenda aos requisitos supracitados, a saber:

- ✓ *elevação, apresentando altitude necessária;*
- ✓ *potencial de alta irradiação de sinal de cobertura;*
- ✓ *alcance de sinal em áreas extensas, independente da existência de prédios, com localização estratégica, em terreno alto que apresenta um sinal mais forte e baixa interferência.*

8.4 A inexigibilidade de licitação, neste caso em especial, visa evitar a interrupção por tempo indeterminado dos serviços de comunicação que dependam desta captação de sinal para sua efetiva funcionalidade e atendimento ao público usuário.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1 Estima-se para a contratação almejada o valor anual total de R\$ 3.235,89 (três mil, duzentos e trinta e cinco reais, com oitenta e nove centavos), conforme valor da proposta do proprietário do imóvel, em anexo.

9.2 O método aplicado observou o disposto no Decreto Municipal n.º5.215/2023, Art.86, §1º, para os casos de inexigibilidade de licitação, que estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratações em geral no âmbito do Município de Caçapava do Sul, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.3 O valor é compatível com o praticado no mercado imobiliário, conforme o constante no LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA FINS DE LOCAÇÃO COM ADM. PÚBLICA 06/2025, anexo.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária abaixo especificada.

SECRETARIA DE GESTÃO, GOVERNANÇA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Outros Serviços de Pessoas Físicas:

Projeto/Atividade	Elemento/Despesa	Reduzido	Recurso
2.045	3.3.90.36 – 15	145	1500

Caçapava do Sul, 25 de junho de 2025.



PREFEITURA DE
**CAÇAPAVA
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOPARQUE
Mundial da UNESCO



Renata Vivian Bairros

Responsável pela elaboração do TR - Matrícula 477397/7



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C4D0-3B67-4B3B-9FDB

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



RENATA VIVIAN BAIROS (CPF 953.XXX.XXX-68) em 08/07/2025 14:08:53 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cacapavadosul.1doc.com.br/verificacao/C4D0-3B67-4B3B-9FDB>