



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

**SECRETARIA DA FAMÍLIA E PROTEÇÃO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CHAPECÓ/SC
- SEFASO**

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Locação de imóvel, situado na Rua Uruguai, número 1329-D, Bairro Saic, destinado ao funcionamento do Serviço de Acolhimento para Crianças e Adolescentes, na modalidade Casa Lar, denominado Casa Lar Marisa.

Ite m	Especificação do Objeto	Und. de medida	Quant.	Valor Unit. mensal	Valor Anual
1	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa Lar Marisa	un	12	R\$6.776,00	R\$81.312,00

a) Os serviço objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

b) O prazo de vigência da contratação é de 1 (um) ano e poderá ser prorrogado por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso, nos termos do art. 84, caput, da Lei Federal n. 14.133/21.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

a) A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

b) O município de Chapecó realizou seu plano de contratações anuais e esta contratação está prevista nele.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

a) A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 – Do objeto a ser contratado:

Ite m	Especificação do Objeto	Und. de medida	Quant.	Valor Unit. mensal	Valor Anual
1	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa Lar Marisa	un	12	R\$6.776,00	R\$81.312,00

O referido processo licitatório se faz necessário devido a legislação não permitir que a Casa



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

Lar seja imóvel próprio da cuidadora residente, sendo que o atual imóvel está em nome da Cuidadora Sra. Marisa Jordani necessitando a referida troca de espaço físico. Ademais, o local beneficiou cerca de 96 crianças e adolescentes que foram acolhidos neste serviço em 2024.

4.1.1 Critérios Mínimos para o Imóvel

Locação de casa residencial para instalação e funcionamento da Casa Lar com as seguintes características:

- O Imóvel deve ser de utilização residencial com acessibilidade;
- O imóvel precisa estar localizado em região com acesso à escola, transporte, unidades de saúde e locais para lazer.
- O imóvel deve possuir preferencialmente acima de 200 m² de área construída para poder realizar o acolhimento de crianças e adolescentes de forma adequada com espaço suficiente para a vida diária, devendo ainda possuir no mínimo 03 quartos.

4.2 - Da metodologia aplicada para orçamentação:

Trata-se de objeto distinto e utilizou-se dos critérios do Art. 23, da Lei nº 14.133/2021 para compor a memória de cálculos, porém nesse caso será utilizado somente 1 orçamento de fornecedor conforme o inciso IV e o inciso III para realizar a pesquisa em sites especializados, dentre casas entre 150m² a 310m² com no mínimo 3 dormitórios. Por fim, utilizei o critério de menor preço para chegar aos valores desta contratação.

4.3 – Do prazo de Entrega do Objeto

Os itens deverão ser entregues no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após assinatura do contrato, para que ocorra a mudança para o devido espaço.

4.4 - Da Vigência do Contrato

O prazo de vigência da contratação é de 1 (um) ano e poderá ser prorrogado por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso, nos termos do art. 84, caput, da Lei Federal n. 14.133/21.

4.5 - Da Subcontratação

Trata-se de locação de imóvel, o qual poderá ser realizado diretamente com o proprietário ou com a empresa que representa o interessado. Nesse sentido é possível a subcontratação.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

4.6 Das obrigações da Contratada/Locador:

- 4.6.1 Permitir que os prepostos do LOCATÁRIO inspecionem a qualquer tempo e hora a execução do contrato;
- 4.6.2 O locador deverá responsabilizar-se pelos encargos como IPTU e demais taxas e impostos que vierem incidir sobre o imóvel;
- 4.6.3 Responsabilizar-se pelas despesas decorrentes da conservação do imóvel.
- 4.6.4 Efetuar as reformas necessárias decorrentes de danos causados por ação de intempéries (vendavais, tempestades, raios, etc);
- 4.6.5 Comunicar ao LOCATÁRIO, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
- 4.6.6 Manter durante a execução do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação.
- 4.6.7 Apresentar os documentos necessários para a transferência das faturas de energia elétrica e água, bem como, providenciar, ao fim do contrato, retorno da titularidade em nome do proprietário;
- 4.6.8 Entregar em perfeito estado de funcionamento as instalações do sistema hidráulico e rede elétrica, e outras obrigações de responsabilidade estrutural.

4.7 Das obrigações do Município

- 4.7.1 Esclarecer as dúvidas que lhes forem apresentadas
- 4.7.2 Fiscalizar a execução dos serviços;
- 4.7.3 Emissão da Nota de Empenho e Ordem de Serviço;
- 4.7.4 Cumprir as condições de pagamento
- 4.7.5 Poderá a Administração Municipal solicitar a revogação do contrato, com aviso prévio de 30 (trinta) dias, tendo em vista estar em andamento processo de terceirização do serviço.

4.8 Justificativa da ausência da matriz de risco

Não foi realizada análise de riscos, aprofundada, em virtude de que não se percebeu nenhum risco extraordinário, existindo aqueles decorrentes da atividade que será desempenhada e, portanto, de conhecimento dos interessados e atribuíveis às partes através das obrigações.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- 5.1A locação do imóvel será mensal.
- 5.2 Não haverá garantia de execução para a presente contratação.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

5.3 A programação físico orçamentária acordada poderá ser revista por iniciativa do Gestor Municipal.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

O contrato deverá ser executada 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.

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato Sra. Charline Trierveiller.

O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, a fim de garantir que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração;

A periodicidade das medições será sempre na entrega dos produtos. Quando da contratação de serviços ficara a cargo do fiscal de contrato a escolha da frequência em que realizara as medições. O(s) fiscal(is) de contrato fara(ão) o gerenciamento do contrato e todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. Deverão também responsabilizar se por notificações, advertências, solicitação de abertura de processos administrativo, comunicação de término de prazos com no mínimo 30 dias de antecedência, assim como as correções a contratada, prestar informações ao gestor e a quem se fizer necessário, adotar medidas para sanar irregularidades, desde que essas medidas não ultrapassem sua competência, solicitar com no mínimo 30 dias de antecedência prorrogações contratuais. Todas as atribuições do fiscal de contrato deverão ser realizadas com emissão de documentos comprobatórios de que foram executadas.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1 O critério de medição e pagamento ocorrerão mensalmente, sendo verificadas todas as condições contratuais. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.2 Poderá ser realizada retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada no recebimento do objeto deste edital.

7.3 Os preços inicialmente contratados serão reajustados após 1 (um) ano da apresentação da proposta, utilizando-se, para o cálculo, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC,



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

publicado na ocasião, ou, na hipótese de extinção deste índice, utilizar-se-á o que venha a substituí-lo, com possibilidade de revisão do valor do aluguel quando houver variação do valor de mercado na região e a comprovação de não existir outro imóvel que atenda às necessidades da Administração.

8. DO RECEBIMENTO

O imóvel deverá estar disponível para uso a partir da assinatura do contrato.

Os serviços/bens serão recebidos, pelos fiscais de contrato, quando os mesmos terão prazo de até 7 (sete) dias consecutivos para finalizar a verificação do cumprimento das exigências do edital, do termo de referência, contrato e demais documentos que fazem parte deste processo.

O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas pelos fiscais.

Cabe ao fiscal comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

9. LIQUIDAÇÃO

Recebido o recibo de locação, o setor competente dará o correto andamento para a liquidação no prazo máximo de até 5 (cinco) dias consecutivos;

Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se o recibo de locação apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento;

Havendo erro na apresentação do recibo de locação, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, sem ônus à contratante.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

10. PRAZO DE PAGAMENTO

O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias do mês subsequente, contados da finalização da liquidação da despesa, salvo determinação em contrário motivada pelo cumprimento do artigo 141 da Lei 14133/2021.

A mora ocorrida entre a data fixada para o pagamento (vencimento da obrigação) até o efetivo pagamento, será calculada tomando-se por base a variação do INPC/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

Poderá ser realizada retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada no recebimento do objeto deste edital.

11. FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta-corrente indicados pelo Locador ainda na fase de celebração do contrato, no prazo máximo de 30 (trinta) dias consecutivos após a liquidação da despesa.

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta:
O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade INEXIGIBILIDADE;

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.

12.1 - DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

Inicialmente, conforme declaração de inexistência de bens públicos emitida pela Gerência de Patrimônio da Prefeitura de Chapecó, não há imóveis públicos no âmbito da Administração Municipal disponíveis para atender à demanda. Diante desse cenário, foram analisadas as seguintes soluções para suprir a necessidade do serviço

1-Aquisição de um imóvel pronto para utilização do presente serviço.

2-Construção de uma nova edificação para a finalidade necessária.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

3-Locação de uma edificação que atenda às características mínimas exigidas.

Após a análise das alternativas disponíveis para atender à demanda para o funcionamento da Casa Lar, identificou-se como solução mais adequada a locação de um imóvel que reúna as condições mínimas exigidas. A pesquisa de mercado, fundamentada em parâmetros técnicos e econômicos, concluiu que o imóvel que atende plenamente às necessidades da Administração é o apresentado pela Imobiliária Mobg.

12.2 - DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Após pesquisa de mercado, identificou-se que a alternativa viável custo/ benefício é o imóvel localizado no Rua Uruguai, número 1329D, Bairro Saic com o menor valor de locação, com os requisitos necessários quanto ao tamanho do imóvel, dormitórios, segurança para as crianças por ter o pátio cercado, proximidades com demais serviços públicos apresentado na pesquisa com a empresa Imobiliária Mobg.

Foi realizado pela COPAMI quando da elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, pesquisa em imobiliárias a fim de verificar o preço de mercado, sendo que, desta pesquisa, chegaram a uma média final do valor de locação de R\$28,65m², considerando que foi utilizado a aplicação do fator de oferta igual a 0,90, uma vez que todas as amostras coletadas representam valores anunciados, sujeitos a divergências em relação aos preços efetivamente praticados no mercado locatício. Nesse sentido, o valor médio multiplicado pela metragem do imóvel (28,65 m² * 220m²) o valor total do imóvel somaria R\$6.303,00, estando o valor de acordo com o valor do aluguel do imóvel pretendido e dentro do preço de mercado.

13. Análise das Soluções e Justificativa Técnica

Após pesquisa em sites de imobiliárias locais, foram identificados alguns imóveis que atendessem aos critérios mínimos estabelecidos neste estudo técnico. A seguir, os principais sites consultados:

<https://nostracasa.com.br/>

<https://santamaria.com.br>

<https://www.nostracasa.com.br/>

<https://casaimoveis.net/>

<https://www.padra.com.br/>

<https://plazachapeco.com.br/>



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

O imóvel que atendeu os requisitos necessários com menor valor de locação foi o apresentado pela empresa Imobiliária Mobg.

14. JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL:

Considerando que o imóvel possui sua singularidade como a distribuição do espaço interno, segurança para as crianças por ter o pátio cercado, bem como a sua localização aos serviços públicos como escolas, creches, postos de saúde e locais de lazer no Município de Chapecó, a presente locação poderá ser enquadrar conforme a Lei 14133/2021 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, pois foi evidenciada a vantagem para a administração Pública Municipal. Não havendo possibilidade de competição.

A solução proposta assegura eficiência, legalidade e economia para a Administração Pública, atendendo plenamente aos interesses públicos e à urgência da demanda.

15. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

15.1 Quanto à Habilitação Jurídica

- a) Contrato social e suas alterações ou documento equivalente;
- b) Cartão CNPJ;

15.2 Habilitação fiscal, social e trabalhista

- a) Prova de regularidade para com a Fazenda Pública Federal;
- b) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual;
- c) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante;
- d) Prova de regularidade junto ao FGTS;
- e) Prova de inexistência de débitos trabalhistas perante a Justiça do Trabalho, através da apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CND);
- f) Declaração que não emprega menor de idade.

16. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;

Obs. A habilitação econômico-financeira visa demonstrar a aptidão econômica do licitante para cumprir as obrigações decorrentes do futuro contrato.

17. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da contratação é de **R\$ 6.776,00 (seis mil, setecentos e setenta e seis reais)** mensais. Considerando o prazo de 12 (doze) meses o valor estimado é de **R\$ 81.312,00 (oitenta e um mil, trezentos e doze reais)**.

18. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

I. Gestão/Unidade: 42042 – Fundo Municipal da Assistência Social - FMAS;

II. Fonte de Recursos: 26602-660 – Trans. Rec. Fundo Nacional de Assistência Social – FNAS

II. Elemento de Despesa: 555 - 3.3.90.00.00 – Aplicações Diretas;

I. Gestão/Unidade: 42042 – Fundo Municipal da Assistência Social - FMAS;

II. Fonte de Recursos: 16602-660 – Trans. Rec. Fundo Nacional de Assistência Social – FNAS

II. Elemento de Despesa: 425 - 3.3.90.00.00 – Aplicações Diretas;

A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Chapecó, 02 de junho de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br DANIELA KEMMERICH
Data: 03/06/2026 08:20:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Daniela Kemmerich
Responsável pelo TR