



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE IVINHEMA

Secretaria Municipal de Assistência Social

TERMO DE REFERÊNCIA E PLANILHA DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS MÍNIMAS

1 - INDICAÇÃO DO OBJETO QUE SE PRETENDE CONTRATAR

1.1. Locação de Imóvel com capacidade para Instalação do CREAS- Centro de Referência Especializada de Assistência Social da Rede Municipal de Ivinhema/MS, conforme especificações e nos termos e condições estabelecidas neste instrumento.

2. INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO para contratação de locação de imóvel, destinado ao funcionamento CREAS- Centro de Referência Especializada de Assistência Social, através da Secretaria de Assistência Social do município de Ivinhema/MS.

2.2 Os serviços em estudo são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar;

2.3 O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, na forma do Art. 105 da Lei nº 14.133/21. Por se tratar de serviço contínuo o mesmo pode ser prorrogado considerando o interesse de ambas as partes, na forma com Art. 107 da Lei nº 14.133/21.

2.4 O imóvel citado está localizado na Rua Antônio Soares Branquinho, 685 no Bairro Piravevê.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1 Faz-se necessário a locação de imóvel destinado ao funcionamento do CREAS uma vez que o município não possui prédio próprio para atender o equipamento mencionado, além de garantir as mínimas condições de alocação, conferindo facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento.

3.2 Considerando que se faz necessário um imóvel muito próximo da Secretaria Municipal de Assistência Social, o que facilitará o deslocamento de servidores para possíveis reuniões, assim como o acesso para os usuários, por estar localizado em um bairro central, portanto existe a necessidade de ser este imóvel locado para atender a demanda deste órgão.

3.3 Enfatizamos de que a localização do imóvel seja no bairro Piravevê pois, o CREAS, atende moradores de todos os bairros, um imóvel bem localizada ajuda no acesso dos atendidos.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE IVINHEMA

Secretaria Municipal de Assistência Social

3.4 É válido dizer que o município não possui prédio próprio para atender o Equipamento mencionado com essas especificações, conforme comunicação interna da Divisão de Patrimônio em anexo, além de não dispor de recursos financeiros para construir sedes próprias em área privilegiada, bem localizada para o acesso dos usuários e do serviço público e com fácil acessibilidade.

3.5 Considerando que o prédio onde se encontram instalados o referido estabelecimento, foi solicitado pela proprietária necessitando que se desocupem os espaços estruturais, não sendo possível estagnar o serviço ofertado pelo CREAS, ainda mais em se tratando de atendimento de sociassistencial.

3.6 Diante das considerações elencadas acima, fica devidamente fundamentada a escolha do prédio, por este ser o único imóvel da região que atenda os interesses da Administração, vez que os outros imóveis pesquisados são incompatíveis com a necessidade do CREAS, ademais, o imóvel escolhido é localizado na área central de desenvolvimento do serviço acima referido, com fácil acessibilidade em uma ampla rede de serviços arredores.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1 PROCESSO INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO visando a Locação de Imóvel com capacidade para Instalação do CREAS do Município de Ivinhema/MS.

4.2 Registre-se que, a especificação técnica do objeto já foi tratada no item 05 deste TR, de modo que sua inclusão aqui seria redundante.

4.3. Para atendimento da demanda em questão, a solução proposta é a realização de processo INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO para a contratação direta, no formato do art. 74 da *Lei 14.133/2021*,.

4.4 Justifica-se a propositura da utilização modalidade devido os serviços serem de Natureza continua não podendo ser interrompidos e devido o imóvel avaliado ser o único que atende as necessidades da administração para o caso em questão.

5. REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO

5.1 A proposta de preço deverá conter obrigatoriamente a descrição do objeto, com todas as especificações mínimas apresentadas no Termo de Referência, elaborada pelo Município de Ivinhema;

5.2 Prazo de validade: Os preços registrados neste procedimento terão prazo de validade de 12



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE IVINHEMA

Secretaria Municipal de Assistência Social

(doze) meses corridos a contar a partir da assinatura do contrato, quando tivermos posse da chave do imóvel.

5.3 O Departamento de Licitação da Prefeitura Municipal de Ivinhema pode solicitar informações adicionais caso considere as apresentadas insuficientes ou insatisfatórias, obrigando-se o licitante a fornecê-las sem nenhum ônus para a Prefeitura do Município de Ivinhema.

5.4 Uma vez homologado o resultado e adjudicado o objeto da licitação pelo Gestor, será o licitante vencedor convocado, para assinar no prazo de três dias úteis o contrato;

5.5 Em caso de NÃO conformidade com as especificações técnicas, a secretaria solicitante notificará a CONTRATADA para as providências previstas.

5.6 Ressaltamos que o imóvel onde será instalado estes estabelecimentos de sociassistencial deverá oferecer um espaço físico e instalações que permitam adequado desempenho das atribuições e competências dos profissionais e acolhimento digno ao público, contendo no mínimo:

Descrição	Quantidade
Sala reservada para serviços administrativos;	01 (uma)
Sala para arquivos;	01 (uma)
Cozinha;	01 (uma)
Dispensa;	01 (uma)
Banheiros;	03 (três)
Garagem	02 (duas)
Sala para TV	01 (uma)
Sala p crianças e adolescentes	01 (uma)
Sala para atendimento individual	01 (uma)

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1 A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes do Edital e Termo de Referência, assumindo como exclusivamente a entrega em perfeito estado e funcionamento do imóvel, assim como a Contratante se obriga a desocupar a casa ao fim do contrato, em caso de não renovação, o imóvel em mesmas condições que lhe foi



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE IVINHEMA

Secretaria Municipal de Assistência Social

recebida.

- 6.2 O prazo de entrega das chaves do imóvel é de até 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do contrato, podendo ser entregue antes para vistoria e mudança, com autorização dos proprietários.
- 6.3 Em caso de NÃO conformidade com as especificações técnicas, a Secretaria Municipal de Assistência Social notificará a CONTRATADA para as providências previstas.
- 6.4 Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
- 6.5 Ao CONTRANTE recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.
- 6.6 Ao CONTRATADO deve responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 6.7 Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, serão de responsabilidade do CONTRATANTE, o qual arcará também com as despesas provenientes de sua utilização tais como ligação e consumo de luz, força, água e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços, que serão devidos a partir desta data independente da troca de titularidade.
- 6.8 Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, serão de responsabilidade do CONTRATANTE, o qual arcará também com as despesas provenientes de sua utilização tais como ligação e consumo de luz, força, água e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços, que serão devidos a partir desta data independente da troca de titularidade.
- 6.9 Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, serão de responsabilidade do CONTRATANTE, o qual arcará também com as despesas provenientes de sua utilização tais como ligação e consumo de luz, força, água e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços, que serão devidos a partir desta data independente da troca de titularidade.
- 6.10 O Imóvel será utilizado pelo “CREAS” com acompanhamento dos fiscais de



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE IVINHEMA

Secretaria Municipal de Assistência Social

contrato e da Secretaria de Assistência Social.

- 6.11 O Imóvel será utilizado por 12 (doze) meses a contar do dia da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado pelo mesmo período havendo concordância entre as duas partes.
- 6.12 Apresentadas irregularidades durante a vigência do contrato o mesmo será solucionada por este órgão.
- 6.13 O pagamento será efetuado mensal, através de transferências bancárias na conta do proprietário feito pela contabilidade do município responsável pelo departamento financeiro.
- 6.14 O valor Global fixo é de **R\$ 40.800,00 (quarenta mil e oitocentos reais)** a serem repassadas, parcelas mensais e consecutivas, sendo no valor de **R\$ 3.400,00 (Três mil e quatrocentos reais)** cada parcela, com data prevista para pagamento todo quinto dia útil de cada mês, a contar a partir da assinatura do contrato.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 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 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](#)).
- 7.3 O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração;
- 7.4 O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à entrega do objeto, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);
- 7.5 Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);
- 7.6 O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE IVINHEMA

Secretaria Municipal de Assistência Social

medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV);

7.7 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V);

7.8 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

7.9 O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela CONTRATADA ensejará a aplicação de sanções administrativas;

7.10 As sanções Administrativas previstas serão aplicáveis conforme artigos 155 e 156 da Lei Federal nº 14.133/21.

7.11 A Contratada deverá responsabilizar-se por todo o acompanhamento dos dispositivos e treinamentos adequados à perfeita execução do Contrato.

7.12 Fica designado Fiscal de Contrato: a. Secretaria Mun. de Assistência Social: Clailton Gomes CPF: 543.172.741-91 e Amanda Aparecida Alves CPF: 058.808.341-07

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTOS

8.1 **Prazo :** O pagamento será efetuado mensal, através de depósito bancário na conta no proprietário até o encerramento do contrato.

8.2 **Forma:** O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicado pelo contratado.

8.3 Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8.4 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.

8.5 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



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE IVINHEMA

Secretaria Municipal de Assistência Social

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.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1 conforme consulta realizada em relação a outros imóveis e pela avaliação in loco da Comissão de Avaliação Imobiliária do Município.

9.2 O proprietário deverá apresentar todos os documentos exigidos pelo setor responsável, tanto pessoal como referente ao imóvel locado.

Conforme ET

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1 Com base a pesquisa o valor estimado na média é de **R\$ 40.800,00 (quarenta mil e oitocentos reais)**, dividido em 12 parcelas mensais **R\$ 3.400,00 (Três mil e quatrocentos reais) mensais** conforme consulta realizada em relação a outros imóveis e pela avaliação in loco da Comissão de Avaliação Imobiliária do Município. O mesmo será repassado mensalmente através de depósito bancário na Conta 0039195-6 Agência 1278-5 Banco do Bradesco em nome do senhor Anderson Severiano Costa dono do imóvel, conforme autorização por procuração assinada e reconhecida firma em cartório e anexada a este processo.

10.2 Para o cálculo da estimativa levou-se em consideração o valor de Imóveis locais.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTARIA

12.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na dotação orçamentária:

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

3.3.90.36.00 Outros serviços de terceiros – Pessoa Física

Fonte: 1500

Ficha: 624

FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

3.3.90.36.00 Outros serviços de terceiros – Pessoa Física

Fonte: 1660

Ficha: 723

Ivinhema/MS, 20 de maio de 2025

Clailton Gomes
Setor de Compras

Juliane dos Santos Bonetti
Secretária Municipal de Assistência Social



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE IVINHEMA

Secretaria Municipal de Assistência Social