

Proc. Administrativo 16- 044/2026

De: Maria P. - SMGP - SAAG - LIC

Para: SMGP - SAAG - LIC - Diretoria Técnica em Contratos e Licitação

Data: 23/02/2026 às 14:25:41

Setores (CC):

SMJC, SMGP - SAAG - LIC

Setores envolvidos:

GAB-COMUN, SMADS, SMJC, SMGP - SATI, SMGP - SAAG - LIC, SMGP - SAAG - COMP, PGM, ASSTI

ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO PARA: Estudo Técnico para Viabilidade de Construção do CREAS

Em conformidade com o Despacho 3- 1.488/2026, encaminho edital e anexos com a nova data de reabertura nos mesmos moldes.

—

Atenciosamente,

Maria Claudia da Silva Pio

Diretora do Departamento de Licitações e Contratos

Anexos:

EDITAL_CHAMADA_PUBLICA_N_0022026_BUILT_SUIT_CREAS.pdf

ESTUDO_TECNICO_PRLIMINAR.pdf

TERMO_DE_REFERENCIA.pdf



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº002/2026

Prospecção do Mercado Imobiliário do Município de Iguape

Processo Administrativo nº 044/2026

O **MUNICÍPIO DE IGUAPE**, por meio do AGENTE DE CONTRATAÇÃO, designado pela Portaria nº ****, torna público o edital de CHAMAMENTO PÚBLICO (AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL), com vistas à LOCAÇÃO SOB MEDIDA DE IMÓVEL, na forma contratual “BUILT TO SUIT” (Locação sob Encomenda), destinado à implantação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social Municipal – CREAS, incluindo os espaços necessários à execução dos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade (PAEFI, MSE/LA, MSE/PSC e atendimentos especializados), e convida os interessados, pessoas físicas ou jurídicas, a apresentarem propostas nas condições estabelecidas neste Instrumento Convocatório.

A Locação obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, na Lei Municipal nº 2.580, de 14 de março de 2025, na Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e em demais dispositivos envolvendo a matéria, bem como ao estipulado neste Edital.

I. OBJETO

1.1. Prospecção de mercado imobiliário no município de Iguape/SP, especificamente na região central do município, preferencialmente nos bairros Centro, Guaricana e Vila Garcês, destinado à futura locação de imóvel sob medida para a instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social Municipal (CREAS), mediante coleta de propostas, conforme os requisitos mínimos estabelecidos neste edital.

II. DAS JUSTIFICATIVAS

2.1. As justificativas que motivaram o presente chamamento público estão detalhadas no Termo de Referência, Anexo 01 do Edital.

III. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar deste chamamento pessoas físicas ou jurídicas que atuem no ramo de atividade compatível com o objeto desta consulta e que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos.



3.2. Não poderão participar deste procedimento:

3.2.1. Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou cumprindo penalidade de suspensão temporária do direito de licitar e contratar imposta pela Administração Pública Municipal;

3.2.2. Estejam reunidos em consórcio e sejam controladoras, coligadas ou subsidiária entre si, qualquer que seja sua forma de constituição;

3.2.3. Interessados que se enquadrem nas vedações previstas no § 1º, do art. 9º, e nos incisos I e II, do art. 14, ambos da Lei federal 14.133/2021;

3.2.4. Servidor, empregado ou ocupante de cargo em comissão do órgão ou entidade contratante ou responsável pelo presente chamamento público;

3.2.5. Empresas que não atendam às exigências deste Edital.

IV. DA ADESÃO AO CREDENCIAMENTO

4.1 - O edital de credenciamento será divulgado e mantido à disposição no Portal Nacional de Contratações Públicas PNCP, site: www.iguape.sp.gov.br e Diário Oficial do Município.

4.2 - Para inscrever-se gratuitamente, por meio eletrônico, os interessados deverão acessar o site www.iguape.sp.gov.br, **durante o período de 08h00 do dia 24/02/2026 até às 23h59 do dia 25/03/2026**, localizar o link “Protocolo online”, ingressar na plataforma eletrônica 1DOC e realizar o protocolo “credenciamento de locação BUILT TO SUIT de imóvel”, anexando cópia digitalizada, no formato PDF, de todos os documentos requisitados no item VI deste edital.

V. DAS PROPOSTAS

5.1 Deverá constar nas propostas de preço o valor mensal e anual do aluguel, os quais deverão computar todos os custos necessários para a realização do objeto da locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequações previstas neste edital e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre o contrato, relacionados com a locação.



5.2 A proposta deverá ter como parâmetro imóveis em condições similares, com vigência mínima do contrato 15 (quinze) anos, passível de prorrogações sucessivas, respeitado o limite de 35 (trinta e cinco) anos, se não houver reversão do domínio da coisa em favor da Municipalidade.

5.3 Havendo interesse do locador na realização das adaptações (regime built to suit, conforme Lei municipal 2.580, de 14 de março de 2025, e Lei federal 8.245, de 18 de outubro de 1991), a proposta deverá contemplar o valor de pagamento mensal a ser somado ao valor do aluguel, de forma que a locatária o remunere por esses serviços. A proposta deverá contemplar os valores separadamente: um preço considerando o imóvel nas condições em que se encontra e outro preço ficando o locador responsável por fazer as adaptações necessárias para atender às exigências da locatária.

5.4 O documento produzido pelo locador deverá informar detalhadamente a composição dos custos, com quantitativos e preços unitários, para fazer frente ao atendimento das especificações constantes do memorial descritivo.

5.5 A proposta deverá indicar o prazo para construção ou adaptação do imóvel, conforme condições estabelecidas em Edital.

5.6 A proposta deverá estar assinada pelo proprietário do imóvel ou terreno ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal.

5.7 Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preços acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital.

5.8 Não havendo indicação expressa diversa, a proposta terá validade de no mínimo 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data da sua apresentação.

VI. DA ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO

6.1 Caberá aos interessados destinar ao AGENTE DE CONTRATAÇÃO, por meio do Protocolo online, constante no item 4.2 neste Edital, contendo o CREDENCIAMENTO, PROPOSTA DE PREÇOS e os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, os quais deverão fazer menção ao presente número do CHAMAMENTO PÚBLICO, conforme segue:

6.1.1 Do credenciamento (modelo Anexo 2)



6.1.1.1 Documentos referentes à(s) pessoa(s) física(s) que representam a pessoa jurídica (se for o caso):

- a. Cédula de Identidade e prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física – (RG e CPF);
- b. Procuração particular, com firma reconhecida ou pública, que outorgue, expressamente, os poderes para a representação, acompanhada de cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social; e
- c. Declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do agente de contratação, conforme modelo do **Anexo 04** do edital;
- d. Declaração atestando que pessoa física ou jurídica cujo o(s) proprietário(s) do imóvel não tenham relação de parentesco com detentor de cargo/emprego em comissão ou função de confiança que atue na área responsável pela demanda e pela contratação e/ou Autoridade hierarquicamente superior no âmbito da Prefeitura Municipal de Iguape, conforme modelo do **Anexo 05** do edital.
- e. Contrato da Imobiliária, se for o caso.

6.1.2 Das propostas (modelo Anexo 3)

6.1.2.1 Proposta de preços, em conformidade com as condições técnicas mínimas exigidas no edital;

6.1.2.2 A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal.

6.1.2.3 A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

6.1.2.4 Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Instrumento.

6.1.2.5 A validade da proposta deverá ser, no mínimo, de 90 (noventa) dias, contados da data de entrega. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.1.2.6 Deverá constar da proposta de locação o valor mensal do aluguel e o valor total do período a ser contratado, no qual deverão estar computados todos os custos necessários para a realização



do objeto da locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequação previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

6.1.2.7 A proposta Comercial deverá estar acompanhada das seguintes informações:

- a. Endereço do imóvel;
- b. Cópia autenticada da certidão de matrícula do imóvel;
- c. Fotos do imóvel;
- d. proposta técnica de implantação, contendo croqui ou planta baixa, estimativa de área construída e layout preliminar dos ambientes.

6.1.3 Da habilitação

6.1.3.1 Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do Proponente, será verificado eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no chamamento ou a futura contratação, mediante a Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>).

6.1.3.1.1 A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa melhor classificada e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

6.1.3.1.2 Constatada a existência de sanção, ou descumprimento das Condições de Participação, o agente de contratação desclassificará a proponente, procedendo com o registro fundamentado do ocorrido em Ata.

6.1.3.2 DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO - PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA:

PESSOA FÍSICA:

- a. Cédula de identidade;



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



- b. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF;
- c. Comprovante de Endereço;
- d. Certidão de Nascimento/Casamento;
- e. Certidão Negativa de Débitos com a União ou Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa;
- f. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas Federais, INSS e FGTS ou Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa.

PESSOA JURÍDICA:

- a. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;
- b. Contrato Social e suas respectivas alterações;
- c. Certidão Negativa de Débitos com a União ou Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa;
- d. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (Certidão CNDT) ou Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa;
- e. Certidão de FGTS e INSS;
- f. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- g. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício; e
- h. Declaração que não emprega menor, podendo ser utilizado o modelo do **Anexo 06** do edital.

6.1.3.3 DOCUMENTOS RELACIONADOS AO IMÓVEL:

- a. Certidão da matrícula do imóvel;
- b. Espelho cadastral do imóvel, contendo os números de inscrição fiscal e/ou inscrição imobiliária, ou de documento comprobatório que possa gerar a inscrição;
- c. Carta de “Habite-se” (se obrigatório);



- d. Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- e. Certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e de energia elétrica;
- f. Declaração da LOCADORA de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991);
- g. Descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes (art. 22, inciso V, da Lei n.º 8.245/1991); e
- h. Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das taxas de administração (artigo 22, inciso VII, da Lei n.º 8.245/1991), se houver.

6.1.3.3.1 Para fins de habilitação, a verificação de documentos habilitatórios por parte do agente de contratação, nos sítios oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões, constitui meio legal de prova.

6.1.3.3.2 A critério do agente de contratação, poderão ser solicitadas aos interessados a apresentação de informações complementares acerca da proposta.

6.1.3.3.3 A documentação relacionada anteriormente não elimina a possibilidade de exigência futura de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso.

6.1.3.3.4 Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original ou por cópia, desde que declarados autênticos pelo Proponente, sob as penas da lei.

6.1.3.3.5 O documento obtido via internet, através de sítios oficiais, terá sua autenticidade verificada pelo agente de contratação.

6.1.3.3.6 Caso haja documento redigido em idioma estrangeiro, este somente será considerado se acompanhado da versão em português, firmada por tradutor juramentado.

VII. DA AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

7.1 Nos procedimentos de avaliação das propostas serão observadas as seguintes etapas:

7.1.1 **ETAPA 1:** observância quanto ao atendimento das condições de entrega da proposta e prazo, constantes do item VI.



7.1.2 **ETAPA 2:** Verificação preliminar pelo Agente de Contratação quanto aos requisitos obrigatórios da apresentação da proposta de preços e documentos de habilitação.

7.1.3 **ETAPA 3:** encaminhamento, pelo Agente de Contratação, da ata da sessão de toda documentação apresentada e/ou diligenciadas, para que a área demandante execute as devidas análises, vistorias e demais diligências necessárias para lastrear a manifestação quanto ao atendimento das características mínimas exigidas no Termo de Referência, presentes no Anexo 1 do edital.

7.1.4 **ETAPA 4:** recebimento da manifestação técnica e Relatório;

7.1.5 **ETAPA 5:** envio do relatório com a lista dos imóveis apresentados durante o chamamento para análise e deliberação da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social.

7.1.6 **ETAPA 6:** divulgação através dos meios oficiais do resultado da prospecção do mercado imobiliário.

7.2 Nas análises das propostas ofertadas, o agente de contratação e/ou a área demandante poderão solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

7.3 O menor preço não é o único critério para a escolha da melhor oferta, pois a Administração também levará em consideração outras questões essenciais para a eleição da proposta mais vantajosa, como sua localização, a segurança do imóvel, as condições de acessibilidade, a qualidade do seu acabamento e a proposta que melhor atenda aos critérios de regularidade e sustentabilidade ambiental, desde que atendidos os requisitos mínimos contidos no Termo de Referência e na avaliação prévia.

7.3.1 Localização do imóvel: O imóvel deverá, obrigatoriamente, estar localizado na região central do município de Iguape/SP, preferencialmente nos bairros Centro, Guaricana e Vila Garcês. A localização será verificada por meio do site <http://maps.google.com.br>, ou confirmadas in loco, por meio de diligências, caso se entenda necessário.

7.3.2 Condições de acessibilidade: Serão avaliadas de acordo com o tipo de via, com a disponibilidade de infraestrutura urbana e de transporte coletivo público.



7.3.3 Conformidade ao layout operacional básico: no caso de possíveis variações existentes entre os documentos técnicos deste edital e as constantes da proposta de imóvel, será avaliada a adequação às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, especialmente àquelas relativas às dimensões, interligações e à configuração arquitetônica dos ambientes.

7.4 Este edital não tem características de licitação, mas sim de prospecção de mercado imobiliário em Iguape/SP, na região central do Município – descrita no Anexo 01 (Termo de Referência) deste instrumento, destinado à instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

VIII. DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO E DO APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

8.1 O resultado desta prospecção do mercado imobiliário será publicado no sítio eletrônico oficial da Prefeitura Municipal de Iguape, na rede internacional de computadores – internet, e no Diário Oficial do Município.

8.2 O presente chamamento público não implica obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas. A classificação de proponente não gera quaisquer direitos subjetivos a sua seleção ou futura contratação, prestando-se apenas para indicar à Administração os proponentes que poderão ser convocados.

8.3 Assim, caso a prospecção demonstre haver um ambiente de competição no mercado imobiliário local, com várias opções capazes de atender aos requisitos especificados pela a Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, não será o caso de contratação direta, seja pelo art. 74, inciso V, da Lei federal 14.133/2021, mas sim, da aplicação do art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, que prevê como regra a obrigatoriedade da realização de licitação para a contratação de obras, bens e serviços pela Administração Pública.

8.4 Alguns aspectos técnicos e jurídicos constantes no edital do presente chamamento público, bem como seus anexos podem ser alterados quando do lançamento do edital/contratação de Built To Suit.

IX. PRAZO DE RECURSOS



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



9.1 Da análise da documentação e da decisão quanto à classificação caberá recurso destinado ao agente de contratação, no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar da intimação do ato ou lavratura da ata (quando presentes todos os participantes).

9.2 Intimados da interposição de recurso, os demais proponentes poderão apresentar contrarrazões também no prazo de 03 (três) dias úteis.

9.3 Decididos os recursos, o resultado final será homologado pela autoridade competente, publicando-se o resultado na Imprensa Oficial do Município de Iguape.

X. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 O Chamamento Público será conduzido pelo Agente de Contratação, em conjunto com as áreas técnicas responsáveis.

10.2 Todos os requisitos mínimos e obrigatórios do imóvel a ser locado constam do Anexo 01 (Termo de Referência).

10.3 As condições quanto ao recebimento do imóvel estão estabelecidas no Anexo 01 (Termo de Referência).

XI. DO FORO

11.1 Fica designado o foro da Comarca de Iguape - São Paulo, para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes deste edital.

XII. DOS ANEXOS

12. São partes integrantes deste Edital os seguintes anexos:

Anexo 01 – TERMO DE REFERÊNCIA

Anexo 02 – TERMO DE CREDENCIAMENTO

Anexo 03 – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

Anexo 04 – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO LEGAL E FISCAL

Anexo 05 – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE PARENTESCO

Anexo 06 – DECLARAÇÃO QUE NÃO EMPREGA MENOR DE IDADE

Anexo 07 – MINUTA DO CONTRATO



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



Anexo 08 – TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO

Iguaçu (SP), 23 de fevereiro de 2026.

Isabelle Martins Benetti

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SMADS



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



ANEXO 02

MODELO TERMO DE CREDENCIAMENTO

Avenida Adhemar de Barros, 1070, Porto do Ribeira, Iguape (SP), CEP: 11920-000

O (A) _____ (pessoa física ou jurídica), com endereço à _____, CPF (CNPJ) nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, que tem por objeto a prospecção de mercado imobiliário no município de Iguape/SP, especificamente na região central do município, preferencialmente nos bairros Centro, Guaricana e Vila Garcês, destinado à futura locação de imóvel sob medida para a instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

Local, data e assinatura



ANEXO 03

MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL

Avenida Adhemar de Barros, 1070, Porto do Ribeira, Iguape (SP), CEP: 11920-000

Apresentamos à Comissão, em observância aos requisitos mínimos indicados no Edital de Chamamento Público, a proposta comercial, acompanhada de todas as informações técnicas, com vistas à futura locação de imóvel para instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), equipamento vinculado à Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social:

- a) Dados do imóvel (endereço): _____
- b) Detalhamento dos espaços e das estruturas físicas do imóvel, incluindo garagem, escadarias, elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum. _____ metros quadrados;
- c) Detalhamento dos custos, conforme tabela abaixo:
- d) Custo total para a realização dos ajustes/adequações do imóvel: R\$ _____ (____);
- e) Valor do IPTU: R\$ _____ (____);
- f) Validade da proposta: _____ (____) dias. (Observação: não inferior a 90 dias)

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)	VALOR TOTAL x ANOS (R\$)
01	Locação de imóvel comercial sem adaptações, com todos os tributos.	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX
02	Adaptações	CUSTOS TOTAL DAS ADAPTAÇÕES		R\$ XX.XXX,XX
Valor do aluguel com as adaptações		VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)	VALOR TOTAL x ANOS (R\$)
		R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX

ANEXOS:

- a) Detalhamento descritivo do imóvel;
- b) Fotos do imóvel (fachada, laterais e internas por pavimento);



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



- c) Cópia autenticada da certidão de matrícula do imóvel;
- d) Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica;
- e) Débitos capazes de colocar em risco a locação;
- f) Caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão;
- g) Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas.
- h) Dados da empresa:

DADOS DA PROPONENTE/ PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL		
Nome empresarial:		CNPJ/CPF:
Endereço:		Tel/Fax:
CEP:	Cidade:	UF:
Banco:	Agência:	C/C:
DADOS DO REPRESENTANTE LEGAL:		
Nome:		Endereço:
CEP:	Cidade:	UF:
CPF:		Cargo/Função
RG:		Órgão Expedido:
Naturalidade:		Nacionalidade:
Profissão:		Estado Civil:

Local, data e assinatura



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



ANEXO 04

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO LEGAL E DE DÉBITOS (TRIBUTOS E ENCARGOS ACESSÓRIOS)

Avenida Adhemar de Barros, 1070, Porto do Ribeira, Iguaçu (SP), CEP: 11920-000

O(A) _____ (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) _____, CPF (CNPJ) nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem por meio deste, DECLARAR a não incidência de qualquer impedimento de ordem jurídica e/ou de débitos capazes de colocar em risco a locação, ficando assim, sob minha responsabilidade a quitação dos referidos tributos e encargos acessórios, sobre este imóvel ofertado, acaso existam.

Local, data e assinatura



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



ANEXO 05

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE PARENTESCO

Avenida Adhemar de Barros, 1070, Porto do Ribeira, Iguape (SP), CEP: 11920-000

O (A) _____(pessoa física ou jurídica), com endereço _____, CPF (CNPJ) nº, _____ proprietário do imóvel ofertado, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem por meio deste, DECLARAR a inexistência de parentesco com detentor de cargo/emprego em comissão ou função de confiança que atue na área responsável pela demanda e/ou Autoridade hierarquicamente superior no âmbito da Prefeitura Municipal de Iguape.

Local, data e assinatura



ANEXO 06

DECLARAÇÃO QUE NÃO EMPREGA MENOR DE IDADE, SALVO NA CONDIÇÃO DE APRENDIZ (EMPREGADOR PESSOA JURÍDICA)

Avenida Adhemar de Barros, 1070, Porto do Ribeira, Iguape (SP), CEP: 11920-000

A empresa _____, inscrita no CNPJ _____, por intermédio de seu representante legal _____, portador (a) do RG _____ e do CPF nº _____, DECLARA, para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei Federal nº 14.133/2021, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

Ressalva: emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz (....), se for o caso.

Local, data e assinatura



ANEXO 07

MINUTA DE CONTRATO

TERMO DE CONTRATO N.º ____/2026 CELEBRADO ENTRE A PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE E O(A) SENHOR(A)/ EMPRESA XXXXXXXXXX PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL SOB MEDIDA

Pelo presente instrumento de contrato, de um lado XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, inscrita sob CNPJ , neste ato representada legalmente por XXXXXXXXXXXXX, (nacionalidade), (estado civil), RG nº XXXXXXXXXXXXXXX, C.P.F nº XXXXXXXXXXXXXXX, residente e domiciliado na Rua XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CEP: XXXXXXXXXXXXXXX, E-Mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, podendo ser encontrado no Tel: (xxx) XXXXXXXXXX e (xxx) XXXXXXXXXXXXXXX, ora em diante denominado **LOCADOR** e, do outro lado, o **MUNICÍPIO DE IGUAPE**, através do Exmo. Senhor Prefeito, Salvador José Barbosa Junior, (nacionalidade), (estado civil), RG nº XXXXXXXXXXXXXXX, C.P.F nº XXXXXXXXXXXXXXX, doravante denominada **LOCATÁRIO**, através de dispensa de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei federal 14.133/2021, o que fazem também com fulcro na Lei Federal 8.245/1991 e na Lei municipal 2.580/2025, nos termos do Processo Administrativo nº XXXXX/2026, de comum acordo, firmam o presente contrato de Locação de bem Imóvel conforme as disposições contratuais a seguir alinhadas:

Alguns aspectos técnicos e jurídicos constantes nesta minuta podem ser alterados quando do lançamento do edital/contratação de Built To Suit

CLÁUSULA I – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel localizado no endereço XXXXXXXXX, matriculado no Ofício de Registro de Imóveis de Iguaçu sob o nº (XXXX), livro (XXXX), folha (XXXX), destinado à instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), ainda que constitua parte de área maior.

1.2 O prazo da locação é de **XXXX (XXXX) anos**, contados a partir do recebimento definitivo do imóvel, podendo ser prorrogado se conveniente e oportuno para as partes, desde que mantida a adequabilidade mercadológica do valor proposto a título de aluguel.

1.3 Integram este instrumento, independentemente de transcrição:

a) Termo de Referência;



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



b) Edital de Chamamento Público nº xxxxxxxxxxxx;

c) Proposta comercial selecionada, conforme consta da deliberação xxxxxxxx.

CLÁUSULA II – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O IMÓVEL ora locado destina-se à instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

2.2. O IMÓVEL será utilizado para instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) a que se destina, vedada a sua utilização para quaisquer outros fins, bem como sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte, a não ser de conteúdo de relevância social que venha a fortalecer atividades sociais.

CLÁUSULA III – DA VISTORIA E DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

3.1. Ficará ao cargo do **LOCADOR** a contratação de engenheiro civil para elaboração de laudo técnico atestando o bom estado de conservação do imóvel selecionado.

3.2. O recebimento do imóvel será condicionado à conferência, avaliações quantitativas/qualitativas e aceitação final, obrigando-se o **LOCADOR** a reparar e corrigir eventuais vícios, defeitos ou incorreções porventura identificados, na forma da Lei federal 14.133/2021, Lei Federal 8.245/1991 e Lei municipal 2.580/2025.

3.3. O **IMÓVEL** deverá ser disponibilizado à **LOCATÁRIA** no prazo de até xxxxxxxx, com as devidas adaptações que se demonstrarem necessárias, contado da assinatura do contrato, com devido reconhecimento no cartório de registro de imóveis.

3.4. O prazo supracitado poderá ser prorrogado, mediante justificativas apresentadas pelo **LOCADOR**, desde que devidamente aceitas pela **LOCATÁRIA**, sob pena de sanções contratuais por descumprimento (multa de mora).

CLÁUSULA IV – DAS TAXAS, IMPOSTOS E SEGURO

4.1. Ficará a cargo do **LOCADOR** o pagamento de todos os impostos e taxas, incidentes sobre o imóvel até a data de entrega do imóvel.

4.2. Caso haja débitos anteriores à data de contratação, referentes aos impostos, taxas, e despesas com água, esgoto e energia elétrica, incidentes sobre o imóvel, serão de total responsabilidade do **LOCADOR**.

CLÁUSULA V – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



5.1. O valor do aluguel mensal será de R\$ _____ (_____), perfazendo o valor total para o período de **xxxx (xxxx) anos** de R\$ _____ (_____), considerando os custos de adaptações, conforme o detalhamento da tabela abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)	VALOR TOTAL x ANOS (R\$)
01	Locação de imóvel comercial sem adaptações, com todos os tributos.	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX
02	Adaptações	CUSTOS TOTAL DAS ADAPTAÇÕES		R\$ XX.XXX,XX
Valor do aluguel com as adaptações		VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)	VALOR TOTAL x ANOS (R\$)
		R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX

5.2. Os custos referentes às **ADAPTAÇÕES** serão diluídos no valor mensal do aluguel, sendo que, no caso de prorrogação do contrato, o referido valor não será considerado para efeito de aplicação do índice de reajuste.

5.3. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, contados a partir da data de recebimento do recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente.

5.4. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel e assinatura do referido termo.

5.5. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente do **LOCATÁRIO**.

5.6. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO**.

5.7. Antes do pagamento, o **LOCATÁRIO** verificará por meio de consulta eletrônica a regularidade do cadastramento do **LOCADOR** nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal municipal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



5.8. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo **LOCADOR**, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

5.9. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

5.10. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

5.11. Ultrapassado o prazo para pagamento previsto no “caput” desta cláusula, por responsabilidade do Locatário, o Locador fará jus à atualização monetária referente ao índice do IGP-M (FGV) e a juros simples de mora de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a “pro-rata-die” da data do vencimento até o efetivo pagamento.

5.12 As partes poderão solicitar à Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis (ANP) a consignação dos valores referentes aos aluguéis, autorizando que o desconto seja realizado diretamente nos repasses mensais dos royalties de petróleo e gás devidos ao Município de Iguape.

CLÁUSULA VI – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 As despesas decorrentes deste objeto estão previstas na Nota de Empenho nº xxxxxx, emitida em xx/xx/2026, sob a Rubrica: xxxxxxxx.

6.2 As despesas dos anos subsequentes, se necessárias, correrão à conta da dotação consignada para a atividade nos respectivos exercícios.

CLÁUSULA VII – DA VIGÊNCIA E DO REAJUSTE

7.1 O prazo de vigência do contrato será de até **xxxx (xxx) meses**, a partir da data de assinatura do contrato e entrega das chaves, podendo, por interesse e necessidade da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, observado o prazo máximo de 35 (trinta e cinco) anos previsto no art. 9º da Lei municipal 2.580/2025, bem como demais dispositivos legais vigentes.

7.1.1 Fica ajustado que ao final do prazo de vigência contratual previsto no item 7.1, na Cláusula Sétima, o imóvel, em sua totalidade, reverterá em favor do **LOCATÁRIO**, passando este a ter propriedade plena do imóvel, inclusive sobre o edifício, independentemente de indenização;



7.1.2 Todas as despesas necessárias para o registro da construção correrão por conta exclusiva do **LOCATÁRIO**, comprometendo-se o **LOCADOR** a tomar todas as providências que lhe forem previamente solicitadas e a disponibilizar toda documentação necessária.

7.1.3 O imóvel é impenhorável e inalienável nos termos do inciso I, art. 833, do Código de Processo Civil, sendo obrigação do **LOCATÁRIO** a averbação na matrícula do imóvel das cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade.

7.2 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

7.3 Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7.4 Caso o contrato seja prorrogado, o valor será ajustado sem os custos relativos às ADAPTAÇÕES, mantendo-se apenas o valor do aluguel para aplicação do índice de reajuste.

7.5 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

CLÁUSULA VIII – DAS RETENÇÕES DE IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES FONTE

8.1 Os pagamentos efetuados em favor do **LOCADOR**, a depender se pessoa jurídica ou se física, estarão sujeitos, no que couber, às retenções na fonte nos seguintes termos:

8.1.1 Do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da contribuição para seguridade social - COFINS e da contribuição para o PIS/PASEP, na forma da Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, conforme determina o art. 64 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e alterações; ou

8.1.2 Do Imposto de Renda Pessoa Física – IRPF, cuja alíquota efetiva dependerá do valor do aluguel contratado, em conformidade com o disposto no art. 22, inciso VI, e § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014.

CLÁUSULA IX – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÕES

9.1 O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.



9.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção ou desconto mensal no aluguel, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

9.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA X – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

10.1 Além das obrigações resultantes da observância da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Lei federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e, no que couber, do Código Civil, compete ao **LOCATÁRIO**:

10.1.1 pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado nesse termo;

10.1.2 destinar o imóvel exclusivamente ao funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do **LOCADOR** ou nas hipóteses previstas neste contrato;

10.1.3 o pagamento relativo ao consumo de energia elétrica, água e esgoto, exceto os valores anteriores à entrega das chaves;

10.1.4 efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, incidente sobre o imóvel locado, após a entrega das chaves;

10.1.5 autorizar o **LOCADOR**, por si ou por seus representantes legalmente constituídos, a promover as vistorias que se julgarem necessárias, desde que comunicadas com antecedência, objetivando preservar os direitos da Administração, no que se refere ao acesso às dependências do setor público;

10.1.6 promover as vistorias necessárias antes da assinatura do contrato e por seu representante, com relatório fotográfico das condições do imóvel;

10.1.7 levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.1.8 realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si;



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



10.1.9 não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

10.2 Além das obrigações resultantes da observância da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Lei federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e, no que couber, do Código Civil, compete ao **LOCADOR**:

10.2.1 disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância as especificações de sua proposta;

10.2.2 fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

10.2.3 entregar o imóvel com pintura nova, rede lógica, o sistema hidráulico (água/esgoto) e a rede elétrica (comum e estabilizada) em perfeito estado de funcionamento, com laudo técnico atestando a adequação e funcionamento dos equipamentos e sistemas;

10.2.4 pagar todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel até a data de entrega das chaves;

10.2.5 notificar o **LOCATÁRIO** das eventuais vistorias, indicando o dia e a hora da realização desse ato;

10.2.6 prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo **LOCATÁRIO** ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

10.2.7 fornecer ao **LOCATÁRIO** comprovante das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

10.2.8 ao final do prazo de vigência contratual, reverter o imóvel, em sua totalidade, em favor do **LOCATÁRIO**, passando o **LOCATÁRIO** a ter propriedade plena do imóvel, inclusive sobre o edifício, independentemente de indenização;

10.2.9 responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.2.10 pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

10.2.10.1 Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

10.2.10.2 Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

10.2.11 Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;



10.2.12 providenciar o registro e assinatura do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis, em nome do **LOCATÁRIO**, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou encargos, em até um ano após a assinatura deste contrato;

10.2.13 substituir, sem custos adicionais e no prazo de 05 (cinco) dias, qualquer item defeituoso, deteriorado por ocasião da entrega;

10.3 Será aplicada a sanção de advertência para condutas de inexecução parcial de deveres de diminuta monta, apontadas pela fiscalização.

10.4 As partes estipulam o pagamento de multa no valor de 10% (dez por cento) de 01 (um) aluguel vigente à época da ocorrência do fato, a ser pago pelo **LOCADOR**, respeitando-se o devido processo legal, caso este venha a infringir as obrigações pactuadas.

CLÁUSULA XI – DAS ALTERAÇÕES

11.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei federal nº 14.133/2021 e da Lei federal nº 8.245/1991, desde que haja interesse do **LOCATÁRIO**, com a apresentação das devidas justificativas.

CLÁUSULA XII – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

12.1. Durante a vigência do futuro contrato a fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do **LOCATÁRIO**, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes;

12.1.3. O **LOCADOR** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA XIII – DA RESCISÃO

13.1. As partes poderão rescindir este Termo de Contrato, a qualquer tempo, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigações que lhe são impostas por lei ou pelo contrato.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



13.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

13.1.2. O atraso no pagamento de três alugueres consecutivos ou seis alugueres alternados no período de um ano configura inadimplemento absoluto, permitindo a rescisão contratual por parte do **LOCADOR**, bem como a indenização por perdas e danos, desde já, mensurada no valor de 1 (um) ano de aluguel, além da vedação de reivindicação das prestações já quitadas.

13.1.3. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.1.4. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA XIV – DA VINCULAÇÃO AO TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

14.1. O presente contrato vincula-se aos termos do Processo Administrativo Eletrônico (xxx) nº xxxxxxxxxxxx/xxxxxx-xx, especialmente:

14.2. Do resultado final do chamamento público, divulgado no portal do xxxxxxxx e no Diário Oficial do Município;

14.3. Da autorização do Prefeito para realizar a contratação, por meio de dispensa de licitação, nos termos art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme consta da manifestação proferida em xxxxxxxx e

14.4. Da Lei municipal 2.580/2025 e das Leis Federais nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e nº 8.245/1991 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos) e, no que couber, da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil).

CLÁUSULA XV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Reuniões eventualmente realizadas entre as Contratantes, bem como ocorrências que possam ter implicações neste Contrato, serão registradas por escrito e assinadas pelos prepostos/representantes.

15.2. Estão incluídos no preço todos os custos da locação sob medida, sendo de responsabilidade exclusiva do **LOCADOR** a quitação das obrigações tributárias (diretas ou indiretas), previdenciárias, trabalhistas, securitárias, taxas, transportes e equipamentos que incidam ou venham a incidir sobre o objeto deste contrato.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



15.3. A **LOCATÁRIA** não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo LOCADOR com terceiros, ainda que vinculados à execução, integral ou não, ou inexecução do presente contrato, bem como por qualquer dano causado em decorrência de seu ato, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

15.4. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela **LOCATÁRIA**, segundo as disposições contidas na Lei municipal 2.580/2025, nas Leis federais 14.133/2021 e 8.245/1991, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas municipais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA XVI – DA PUBLICAÇÃO

16.1. A **CONTRATANTE** providenciará, às suas expensas, a publicação deste contrato, por extrato, no Diário Oficial do Município até o quinto dia útil do mês subsequente ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo previsto no art. 94, da Lei federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA XVII – DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da cidade de Iguape (SP), como o competente para dirimir questões decorrentes do cumprimento deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem firmes e acordados, assinam o presente em quatro vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Iguape-SP, XX de XXXX de 2026.

MUNICÍPIO DE IGUAPE
LOCATÁRIO

XXXXXXXX
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

XXXXXXXX

XXXXXXXX



ANEXO 08

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

CONTRATOS

CONTRATANTE:

CONTRATADO:

CONTRATO Nº

OBJETO:

E-mail:

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

- a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução n.º 01/2011 do TCE/SP;
- c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCE/SP – CadTCE/SP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa(s);
- e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

Iguape/SP, 00 de ...de 2026.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE

Nome:

Cargo:

CPF:

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Nome:

Cargo:

CPF:

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo contratante:

Nome:

Cargo:

CPF:

E-mail Assinatura: _____



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



Pela contratada:

Nome:

Cargo:

CPF:

E-mail:

Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome:

Cargo:

CPF:

Assinatura: _____

GESTOR DO CONTRATO:

Nome:

Cargo:

CPF:

Assinatura: _____

FISCAL DO CONTRATO:

Nome:

Cargo:

CPF:

Assinatura: _____



Considerando o §1º, artigo 18 da Lei Federal 14.133/2021 e fundamentado em suas premissas legais, solicita-se:

Objeto: Locação de imóvel sob medida, na modalidade Built to Suit (BTS), destinado à implantação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS Municipal, incluindo os espaços necessários à execução dos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade (PAEFI, MSE/LA, MSE/PSC e atendimentos especializados).

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMÓVEL SOB MEDIDA

Samuel Roberto Dias Martins

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

JANEIRO/2026



Sumário

1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO.....	3
2. TERRITÓRIO DE ABRANGÊNCIA (CENTRO E ENTORNO).....	4
3. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.....	5
4. PREVISÃO NO PCA.....	6
5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.....	7
6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES.....	8
7. LEVANTAMENTO DE MERCADO.....	9
8. ESTIMATIVA DE CUSTOS.....	10
9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.....	11
10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO.....	12
11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS.....	12
12. PROVIDÊNCIAS PRÉ-CONTRATO.....	13
13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS.....	14
14. IMPACTOS AMBIENTAIS E MITIGAÇÃO.....	14
15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO.....	14
ANEXO I Plantas Modelo do MDS.....	16
ANEXO II Orçamento estimativo elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura Urbana.....	17



1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Iguape é um dos municípios mais antigos do Estado de São Paulo, localizado no Vale do Ribeira, litoral sul paulista. Possui 1.978,8 km² de extensão territorial, com grande parte de seu território inserido em áreas de preservação ambiental (Parque Estadual da Juréia-Itatins, Estação Ecológica dos Chauás) e patrimônio cultural de relevância nacional (Centro Histórico tombado pelo IPHAN).

A população estimada pelo IBGE em 2025 é de 29.891 habitantes, resultando em baixa densidade demográfica (14,9 hab./km²). O índice de urbanização é elevado (87,7%), porém marcado pela forte dispersão populacional em bairros periféricos, comunidades tradicionais e áreas rurais, o que impõe desafios à oferta de serviços públicos especializados, sobretudo os de Média Complexidade, que exigem deslocamento ao perímetro urbano central.

No campo socioeconômico, Iguape mantém índices significativos de vulnerabilidade. Segundo o Relatório de Programas e Ações do MDS (setembro/2025), o município possui 7.613 famílias cadastradas no CadÚnico, sendo 3.950 em situação de pobreza e 1.269 de baixa renda, totalizando 16.809 pessoas. O Programa Bolsa Família atende 3.887 famílias e o BPC alcança 1.450 beneficiários. Os indicadores de condicionalidades e de gestão (IGD-M = 0,89 em agosto/2025) demonstram boa execução municipal, apesar do cenário de vulnerabilidade ampliada.

A rede SUAS local é composta por:

- **SMADS** – Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, executa a Gestão do SUAS, serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade e Posto de Cadastramento do Cadastro Único;
- **1 CRAS** Centro de Referência da Assistência Social, no bairro do Rocio – executa o PAIF, o SCFV 0 a 6 anos e o SCFV 15 a 17 anos, além de manter um posto de cadastramento do CadÚnico;
- **1 SAICA** – Serviço de Acolhimento Institucional para Crianças e Adolescentes;
- **2 CCI** – Centro de Convivência do Idoso, com execução do SCFV para idosos;
- **1 CIM** – Centro Inclusivo Municipal, com serviço de atendimento a pessoas com deficiência;
- **2 OSCs** – executando o SCFV 7 a 14 anos;
- **1 OSC** – executando o serviço de Medidas Socioeducativas (MSE).

Apesar da execução parcial dos serviços de Média Complexidade pela SMADS e OSCs, **o município não possui unidade CREAS implantada**, prejudicando a oferta de atendimentos especializados que exigem sigilo, privacidade, proteção, articulação intersetorial e fluxo contínuo com o Sistema de Garantia de Direitos (Conselho Tutelar, Ministério Público, Judiciário, Delegacias, Defensoria Pública).

Essa ausência tem gerado cobranças judiciais e exposto fragilidades na resposta institucional às situações de violência, violações de direitos, medidas socioeducativas e demais atendimentos especializados previstos no PAEFI.

No perfil sociocultural, Iguape concentra diversidade significativa: 82 famílias indígenas, 22 quilombolas, 93 ribeirinhas, 212 pescadores artesanais, 62 agricultores familiares e 47 famílias em situação de rua cadastradas, além de



expressivo recorte étnico-racial (47,3% da população autodeclarada negra). Esses grupos apresentam demandas recorrentes de proteção especial.

Diante desse contexto, a implantação do CREAS deve ocorrer **em região central do município**, abrangendo os bairros **Centro, Guaricana e Vila Garcês**, garantindo proximidade aos equipamentos da rede de Justiça, acessibilidade ao transporte público e facilidade de atendimento à população, conforme orientações técnicas nacionais para unidades de Média Complexidade.

2. TERRITÓRIO DE ABRANGÊNCIA (CENTRO E ENTORNO)

O território central de Iguape concentra a maior parte dos serviços públicos essenciais e instituições estratégicas para a atuação da Proteção Social Especial de Média Complexidade. A região compreende os bairros Centro, Guaricana, Vila Garcês entre outros, formando o núcleo urbano onde se localizam o Fórum, Ministério Público, Conselho Tutelar, Delegacia de Polícia, Defensoria Pública, unidades de saúde e escolas, além de ampla oferta de transporte e comércio local.

Trata-se de território prioritário para a instalação do **Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS)**, uma vez que a natureza dos atendimentos — situações de violência, violações de direitos, negligência, abandono, abuso e exploração sexual, trabalho infantil, medidas socioeducativas em meio aberto e outras situações de risco pessoal e social — exige acesso facilitado, localização central e articulação permanente com o Sistema de Garantia de Direitos.

A população residente nos bairros Centro, Guaricana e Vila Garcês apresenta heterogeneidade socioeconômica, incluindo famílias de baixa renda, pessoas idosas, pessoas com deficiência, população em situação de rua, mulheres em situação de violência e grupos em vulnerabilidade social que demandam atendimento especializado. O fluxo de pessoas atendidas pelo CREAS, diferentemente do CRAS, não se limita ao território específico, pois decorre de encaminhamentos das políticas setoriais e instituições da rede de proteção, reforçando a necessidade de localização estratégica.

Além disso, moradores de bairros periféricos e comunidades mais afastadas utilizam a região central como referência para serviços públicos, o que facilita o deslocamento até o CREAS, garantindo maior acessibilidade para atendimento especializado.

A inexistência de unidade CREAS no município implica que atendimentos ocorram atualmente de forma descentralizada pela equipe da SMADS, em espaços inadequados e sem as condições de sigilo e segurança previstas nas normativas nacionais. A implantação do CREAS em área central permitirá qualificar o acolhimento das demandas, estruturar fluxos interinstitucionais, fortalecer vínculos comunitários e garantir tempo-resposta adequado para situações de urgência e risco.

A região central também concentra organizações públicas e sociais importantes para o trabalho em rede, como o Centro de Inclusão Municipal (CIM), escolas, serviços de saúde, Conselho Tutelar e equipamentos de proteção básica, o que reforça a necessidade de um imóvel adequado, acessível e integrado ao território urbano central.

Dessa forma, o território de abrangência do CREAS compreende o Centro e bairros adjacentes, constituindo o espaço mais adequado para instalação da unidade, tanto pela acessibilidade quanto pela centralidade administrativa e institucional necessárias à execução dos serviços de Média Complexidade.



3. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Iguape não dispõe atualmente de uma unidade do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, equipamento responsável pela oferta dos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade. Os atendimentos especializados — tais como situações de violência física, psicológica, sexual, negligência, abandono, violações de direitos contra crianças, adolescentes, mulheres, idosos e pessoas com deficiência, além de acompanhamento de Medidas Socioeducativas em Meio Aberto — vêm sendo realizados de forma descentralizada pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS) e por Organizações da Sociedade Civil (OSC).

Essa forma improvisada de execução não atende às exigências técnicas do MDS, especialmente quanto ao sigilo profissional, à privacidade dos atendimentos, à proteção da equipe, ao acolhimento adequado e à necessidade de articulação permanente com o Sistema de Garantia de Direitos (Conselho Tutelar, Ministério Público, Judiciário, Delegacia de Polícia e Defensoria Pública). Além disso, a inexistência de CREAS tem resultado em demandas judiciais, evidenciando a urgência de implantação do equipamento.

“Na Ação Civil Pública com Preceito Cominatório de Obrigação de Fazer nº 1001201-64.2017.8.26.0244, ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, o Município de Iguape foi condenado a adotar todas as providências necessárias à instalação e regularização do CREAS, preferencialmente em âmbito regional, mediante cooperação bimunicipal com o Município de Ilha Comprida/SP, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) para cada uma das Municipalidades, limitada ao montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), em caso de descumprimento das obrigações impostas. A Fazenda Pública do Estado de São Paulo foi igualmente condenada a proceder ao cofinanciamento, mediante transferência de recursos materiais e financeiros, destinado à instalação e regularização do CREAS pelo Município.

A decisão judicial transitada em julgado encontra-se atualmente em fase de cumprimento de sentença, nos autos nº 0000539-39.2025.8.26.0244, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Iguape, com prazo em curso para efetivação.

Conforme já exposto, o Município de Iguape é classificado como Pequeno Porte II, de acordo com a Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais, o que o habilita à organização e manutenção de um CREAS municipal. Esse porte leva em conta aspectos populacionais e territoriais que diferenciam Iguape de municípios de Pequeno Porte I, como Ilha Comprida, que não possui obrigatoriedade normativa de instituir CREAS.

A instalação do CREAS em Iguape se mostra mais adequada às necessidades da Política Municipal de Assistência Social, considerando que o serviço exige atendimento especializado continuado, acompanhamento sistemático de famílias e indivíduos e articulação permanente com a rede local, incluindo Conselho Tutelar, unidades de saúde, escolas e órgãos do Sistema de Justiça. A proximidade territorial entre essas instituições é essencial para garantir eficiência, prontidão e continuidade no atendimento às situações de violação de direitos.



Cabe destacar que o modelo regionalizado, embora previsto na decisão judicial como alternativa preferencial, envolve processos de gestão compartilhada, definição conjunta de responsabilidades e alinhamento permanente entre os municípios participantes. Em algumas situações, como a presente, essa modalidade pode trazer desafios operacionais que impactam diretamente a execução cotidiana do serviço especializado, especialmente nos casos que requerem deslocamento rápido, presença frequente da equipe técnica e articulação constante com a rede do município onde a situação ocorre.

Diante desse contexto, **a implantação do CREAS em sede própria municipal se apresenta como a alternativa mais adequada para assegurar efetividade, continuidade e qualidade no atendimento especializado, alinhando-se aos princípios da Proteção Social Especial e garantindo o pleno cumprimento da determinação judicial.**

Ressalta-se que a ausência de espaço próprio compromete a efetividade do trabalho desenvolvido, limita o acolhimento das situações de risco e violações de direitos, e impede o cumprimento integral das atribuições previstas na Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais. A equipe técnica encontra-se restrita em termos de infraestrutura, sem salas adequadas para atendimentos sigilosos, sem isolamento acústico, sem ambientes para reuniões técnicas ou atendimentos coletivos, e sem espaço administrativo apropriado para análise de casos complexos.

O volume de atendimentos realizados pela SMADS demonstra a necessidade concreta de implantação de unidade própria. As notificações de violência enviadas pela saúde, os atendimentos do Conselho Tutelar, os encaminhamentos das escolas, as medidas socioeducativas e as demandas espontâneas evidenciam que Iguape apresenta fluxo contínuo de situações de Média Complexidade, compatível com municípios de Porte Pequeno II que, conforme normativas federais, devem manter um CREAS implantado.

A inexistência de imóvel público com condições de receber a unidade, somada à inviabilidade de adaptação de prédios existentes, torna necessária a locação de imóvel sob medida, na modalidade Built to Suit (BTS). Essa modalidade permite que o espaço seja construído ou adequado especificamente conforme as diretrizes técnicas do MDS, garantindo ambientes seguros, acessíveis, protegidos e compatíveis com a planta arquitetônica-padrão do CREAS de 80 casos.

A contratação via BTS também representa solução mais vantajosa do ponto de vista econômico, técnico e operacional, pois possibilita a amortização do investimento ao longo do contrato, elimina custos iniciais de construção e manutenção predial, e permite a reversão do bem ao Município ao final da vigência, conforme prevê a Lei Municipal nº 2.580/2025.

Com a implantação do novo imóvel, o Município poderá garantir a oferta dos serviços de Proteção Social Especial de Média Complexidade em condições adequadas, fortalecendo a rede de proteção social, qualificando o atendimento às famílias e indivíduos em situação de violação de direitos e assegurando o cumprimento das determinações normativas e judiciais. A localização central permitirá ainda maior integração com os demais equipamentos públicos essenciais, agilizando o atendimento e a articulação interinstitucional.

4. PREVISÃO NO PCA

O Município de Iguape ainda não possui PCA implementado. A elaboração do PCA está em fase de desenvolvimento e será alinhada com as futuras necessidades de contratação da administração municipal.



5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Esta seção foi elaborada com base no modelo arquitetônico padrão do Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS) para unidades do CREAS – 80 casos, constante no Anexo 1 – Plantas Modelo do MDS, o qual servirá como referência técnica e de dimensionamento para o imóvel sob medida a ser contratado.

5.1 Requisitos mínimos do imóvel (arquitetura e dimensionamento)

- **Área construída:** aproximadamente 238,40 m², conforme planta arquitetônica padrão do CREAS (páginas 1 a 4 da planta)
- **Terreno mínimo:** 15 m x 30 m (450 m²), conforme especificações técnicas do projeto (indicado na planta de locação e cobertura, páginas 1 e 2)
- **Ambientes obrigatórios:** conforme a planta baixa (página 3) e layout (página 4) do projeto CREAS 80 casos: Recepção e sala de espera, 03 salas de atendimento individual/familiar (isolamento acústico recomendado), 02 salas de atendimento coletivo/reuniões, sala da equipe técnica, sala de administração/coordenação, sala para medidas socioeducativas (LA/PSC), quando aplicável, almoxarifado/arquivo, copa/cozinha, despensa e área de serviço, banheiros acessíveis (masculino, feminino e PCD), conforme plantas de acessibilidade (página 7);, sanitários para funcionários, área externa para circulação, paisagismo e abrigo de resíduos.
- **Acessibilidade:** em conformidade com a ABNT NBR 9050/2020, incluindo rampas, piso tátil direcional e de alerta, portas com largura mínima, barras de apoio e sanitários adaptados (detalhados na planta de acessibilidade – página 7).
- **Acabamento:** Piso cerâmico tipo PI-4 ou superior nas áreas internas, piso antiderrapante em áreas molhadas, paredes com pintura acrílica e revestimento cerâmico até o teto nos sanitários e copa, esquadrias metálicas e de vidro, conforme detalhamento constante na planta (página 3 – detalhe de esquadrias) e forro em laje de concreto ou equivalente.
- **Cobertura:** telha de fibrocimento ou metálica com inclinação mínima de 13%, conforme indicado nos cortes (página 5), com calhas metálicas, rufos e condutores de águas pluviais.
- **Iluminação e ventilação natural** em todos os ambientes, complementadas por climatização mecânica.
- **Áreas externas:** calçada acessível com rampa, área verde, abrigo de resíduos (detalhe página 8) e espaço para paisagismo frontal.

5.2 Requisitos técnicos gerais (infraestruturas prediais)

- **Instalações elétricas:** conforme projeto do MDS, tensão de 127/220V, quadros setorizados, DR de alta sensibilidade, disjuntores termomagnéticos; aterramento e SPDA conforme NBR 5419/2015; infraestrutura compatível com uso de ar-condicionado em todos os ambientes.
- **Rede lógica e telefonia:** Infraestrutura de eletrodutos embutidos e caixas de passagem, mínimo de 10 pontos de dados (CAT6 ou superior), distribuídos entre equipe técnica, recepção e coordenação.
- **Sistema de ar condicionado:** Pontos para unidades split de 9.000 e 12.000 BTU/h, conforme dimensionamento dos ambientes e instalação de drenos em PVC (3/4) até área externa.



- **Instalações hidráulicas:** Rede de água fria em PVC rígido (25–32 mm), caixas d'água com capacidade mínima de 2.000 litros, esgoto em PVC DN 100 mm com declividade mínima de 1% e caixas de inspeção e gordura, conforme projeto.
- **Instalações sanitárias:** rede de esgoto e ventilação completa, caixas de inspeção e gordura, ralos sifonados e conexões soldadas com adesivo plástico, conforme norma NBR 8160.
- **Águas pluviais:** calhas metálicas, condutores verticais e tubulação PVC de 75 a 150 mm, com declividade mínima de 1%.
- **GLP:** abrigo externo ventilado, com tubulação multicamada e proteção metálica.
- **Proteção contra incêndio:** Extintores ABC, rotas de fuga sinalizadas, iluminação de emergência, placas fotoluminescentes e portas de escape, conforme IT-15 do Corpo de Bombeiros e NBR 9077.
- **SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas):** conforme NBR 5419/2015, instalado em todo o perímetro da edificação.
- **AVCB e alvarás:** AVCB, Habite-se, alvará de funcionamento e demais licenças exigidas.

5.3 Requisitos contratuais e de desempenho

- **Prazo de execução:** até 12 meses após assinatura contratual, abrangendo todas as etapas de projeto, construção e legalização.
- **Prazo de vigência:** 15 anos, prorrogável conforme necessidade e limites legais.
- **Início de pagamento:** somente após entrega das chaves e aceite técnico do imóvel concluído, com documentação comprobatória.
- **Manutenção:** preventiva e corretiva sob responsabilidade do locador durante toda a vigência.
- **Entrega:** imóvel pronto para uso, com infraestrutura instalada e certificações em conformidade com as normas municipais, estaduais e federais.
- **Reversão:** possibilidade de reversão do bem ao Município ao término da vigência, conforme Lei Municipal nº 2.580/2025.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

A presente contratação refere-se à locação de 01 (um) imóvel sob medida, na modalidade Built to Suit (BTS), destinado à implantação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS (projeto padrão CREAS – 80 casos). O dimensionamento e a organização dos espaços foram definidos com base na planta-padrão do MDS (Anexo 1). Área construída: $\approx 238,40 \text{ m}^2$; terreno mínimo $15 \text{ m} \times 30 \text{ m} = 450 \text{ m}^2$.

A distribuição física contempla os seguintes ambientes, conforme padrão técnico do MDS:

Ambiente	Quantidade	Dimensão aproximada (m ²)	Descrição / Finalidade
Recepção e acolhida	1	20,00	Espaço de espera, triagem e recepção acessível.
Salas de atendimento individual/familiar	3	12,00 cada	Atendimentos sigilosos; isolamento acústico e ventilação natural.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE
Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social



Sala de coordenação/administrativa	1	12,00	Gestão, arquivo e controle administrativo.
Sala da equipe técnica	1	16,00	Trabalho coletivo, estudos de caso e reuniões internas.
Sala coletiva (grandes atividades)	1	34,00	Atividades grupais, reuniões e oficinas.
Sala coletiva (multiuso)	1	20,00	Grupo menor, oficinas, capacitações.
Brinquedoteca / espaço lúdico	1	12,00	Apoio lúdico para atendimentos com crianças.
Copa/cozinha	1	9,00	Apoio às atividades internas
Almoxarifado / depósito	1	6,00	Armazenamento de materiais e equipamentos.
Despensa / área de serviço	1	4,40	Higienização, armazenagem de insumos.
Sanitário público feminino	1	8,00	3 vasos, pia dupla, ventilação.
Sanitário público masculino	1	8,00	mictório + 2 vasos, pia dupla.
Sanitário PCD masculino	1	5,50	Bancada, barras, área de manobra Ø1,50 m.
Sanitário PCD feminino	1	5,50	Bancada, barras, área de manobra Ø1,50 m.
Sanitário de funcionários	1	3,00	Vaso + lavatório para equipe.
Circulação e hall	—	30,00	Corredores, circulação acessível e piso tátil.
Área externa coberta / abrigo de resíduos	—	9,00	Acesso protegido, abrigo de resíduos e área de manobra.

Total estimado de área construída: $\approx$ 238,40 m² (consolidação das áreas acima).

Observação: As áreas parciais listadas são aproximações compatíveis com a planta-padrão (Plantas/Planta Baixa/Layout/Cortes/Fachadas e Planta de Acessibilidade).

Pequenos ajustes dimensionais poderão ocorrer durante a elaboração do projeto executivo para compatibilização arquitetônica e das instalações (elétrica, hidráulica, ar-condicionado, SPDA e prevenção/combate a incêndio), desde que mantida a funcionalidade dos ambientes e o atendimento às normas aplicáveis (MDS, ABNT NBR 9050, NBRs técnicas e ITs do Corpo de Bombeiros).

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado para estimativa do custo de implantação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS foi realizado com base em projetos similares e em orçamento técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, por meio da Arquiteta Jordana Costa (CREA 5069477902), constante no Anexo 2 – Orçamento Estimativo.

A planilha orçamentária oficial, elaborada segundo o Boletim Referencial de Custos CDHU 197 (Fev/2025) com BDI de 26,85%, indica um custo total estimado de R\$ 799.779,35 para a construção do CREAS em conformidade com a



planta padrão do MDS, que prevê área construída de 238,40 m², em terreno de 15 m x 30 m (450 m²). O valor encontra-se detalhado em quatro páginas contendo itens de serviços preliminares, fundação, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidráulicas, esquadrias, acabamentos, acessibilidade, paisagismo, climatização e limpeza final.

A modalidade Built to Suit (BTS) foi eleita como a solução mais adequada, pois permite que o imóvel seja construído sob especificações técnicas definidas pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), atendendo integralmente às diretrizes do Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS). Além disso, a modalidade BTS evita desembolso imediato para execução de obra pública, uma vez que os custos de construção são amortizados ao longo do prazo contratual, conforme previsto na Lei Municipal nº 2.580/2025, garantindo economicidade e previsibilidade orçamentária.

A análise técnica indica que não há oferta local de imóveis prontos que atendam às especificações exigidas para unidades de Média Complexidade (CREAS), especialmente no que se refere à acessibilidade, sigilo dos atendimentos, ventilação, infraestrutura elétrica, hidráulica e de climatização, bem como aos requisitos de segurança e proteção institucional. O levantamento de mercado confirma, portanto, a necessidade de construção sob medida.

8. ESTIMATIVA DE CUSTOS

O orçamento de referência para construção do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS foi elaborado pela Arquiteta Jordana Costa (CREA 5069477902), vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, tendo como base as plantas modelo do Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS) e o Boletim Referencial de Custos CDHU nº 197 – Fev/2025, com aplicação de BDI de 26,85% e data-base agosto/2025.

O levantamento orçamentário contempla a execução completa da edificação com área total construída de 238,40 m² e resultou no valor global estimado de R\$ 799.779,35 (setecentos e noventa e nove mil, setecentos e setenta e nove reais e trinta e cinco centavos), conforme planilha orçamentária detalhada constante no Anexo 2.

8.1 Observações técnicas do responsável pelo orçamento

O responsável técnico apresentou as seguintes considerações, que deverão ser observadas na etapa de elaboração do projeto executivo e durante a execução da obra BTS:

- **Movimentação de terra:** Não há previsão de serviços de aterro, compactação, remoção ou regularização de solo. Esses itens dependerão da avaliação do terreno a ser selecionado para implantação do CREAS, considerando cotas, declividade e condições de drenagem.
- **Piso externo:** O orçamento não inclui a execução de elementos externos como calçadas, paisagismo, pavimentação (incluindo piso intertravado ou concreto desempenado) e demais intervenções no entorno imediato da edificação. Tais componentes deverão ser definidos somente após a escolha do terreno e sua



análise urbanística, considerando as exigências municipais de acessibilidade e circulação, de forma a garantir compatibilidade com o projeto arquitetônico e a infraestrutura existente.

- **Acessibilidade externa:** Embora a planta-padrão preveja rampa de acesso com inclinação de 1,6% (conforme indicado na Planta de Acessibilidade), será necessário detalhar no projeto executivo itens complementares de acessibilidade, como piso tátil direcional e de alerta, instalação de guarda-corpo e corrimãos, além de ajustes específicos decorrentes da cota final do terreno. Todos esses elementos deverão estar em conformidade com os requisitos da ABNT NBR 9050, assegurando condições adequadas de circulação e acesso ao equipamento.
- **Instalações especiais:** O orçamento não contempla a execução de instalações especiais, incluindo o Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), a infraestrutura de rede lógica e dados (CAT6 ou superior), os pontos de telefonia e internet e eventuais ampliações no cabeamento estruturado. Esses sistemas deverão ser detalhados e incorporados na fase de projeto executivo, considerando as necessidades operacionais do CREAS e as normas técnicas pertinentes.
- **Mobiliário fixo:** não contemplado neste orçamento.
- **Muros e posicionamento da edificação:** A planta-padrão apresenta apenas o gradil frontal, não estando previstas no orçamento as execuções de muros laterais ou posteriores. A necessidade desses elementos dependerá das características do terreno selecionado.

Essas ressalvas reforçam que o valor apresentado representa uma estimativa de referência, passível de ajustes quantitativos e de composições unitárias após a definição do terreno e compatibilização de projetos.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel sob medida, na modalidade Built to Suit (BTS), destinado à implantação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, conforme os padrões arquitetônicos, funcionais e normativos estabelecidos pelo Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS) para unidades de Média Complexidade.

A definição dessa alternativa decorre do diagnóstico situacional que revelou a inexistência de uma unidade CREAS no município e a inadequação estrutural dos espaços atualmente utilizados pela SMADS para a execução de atendimentos especializados. Constatou-se, ainda, a ausência de condições adequadas de sigilo, acessibilidade e segurança para o desenvolvimento das ações do PAEFI e das Medidas Socioeducativas em Meio Aberto (LA/PSC), somada à urgência administrativa e judicial para implantação do equipamento. Além disso, identificou-se a necessidade de que o CREAS esteja localizado em área central do município, em razão da articulação permanente com o Sistema de Garantia de Direitos, o que reforça a escolha pela solução proposta.

O modelo Built to Suit apresenta-se como a solução mais eficiente e vantajosa para o Município de Iguape, pois:

- Garante adequação integral do espaço às exigências do MDS, incluindo ambientes sigilosos, acessíveis e tecnicamente dimensionados para atendimentos de Média Complexidade;



- Elimina custos imediatos com construção própria, permitindo o pagamento parcelado ao longo do prazo contratual;
- Evita despesas com licenciamento e obras complementares, que recaem sobre o proponente privado;
- Assegura previsibilidade financeira, com valor mensal fixo e controle de reajustes contratuais;
- Permite reversão do imóvel ao Município ao final da vigência, conforme a Lei Municipal nº 2.580/2025;
- Reduz o tempo de implantação da unidade, viabilizando o início do funcionamento em menor prazo.

A edificação a ser construída seguirá fielmente as especificações técnicas detalhadas neste ETP e seus anexos, incluindo os requisitos de acessibilidade, climatização, infraestrutura elétrica, hidráulica, lógica e segurança, garantindo ambientes adequados para acolhimento, estudos de caso, atendimentos sigilosos, reuniões intersectoriais e ações socioeducativas.

O orçamento estimativo constante no Anexo 2 servirá de referência para o Chamamento Público para Prospecção de Mercado, etapa necessária para identificar interessados em construir e locar o imóvel conforme a planta-padrão CREAS e demais exigências técnicas.

Com a conclusão do processo, o Município contará com um CREAS estruturado, moderno e acessível, capaz de atender com qualidade às famílias e indivíduos em situação de violação de direitos, fortalecendo a rede de proteção social especial de Média Complexidade e garantindo a efetivação das políticas socioassistenciais no território.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO

Considerando a natureza do objeto e a especificidade técnica da solução proposta, não será possível o parcelamento da contratação, visto tratar-se de locação sob medida (Built to Suit) de imóvel único, a ser construído conforme projeto e especificações integradas.

A execução fragmentada do objeto inviabilizaria a padronização do projeto, o cumprimento das normas de acessibilidade e segurança, além de comprometer a responsabilidade técnica e a integridade do contrato, que deve abranger todas as etapas da obra e da locação em um único instrumento jurídico.

Dessa forma, a solução deverá ser contratada de forma global, garantindo unidade de gestão, economicidade e conformidade com a Lei Municipal nº 2.580/2025 e a Lei Federal nº 14.133/2021.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- **Resultado 1:** Locação de um imóvel sob medida para funcionamento do **Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS**, com infraestrutura adequada, acessível e construída conforme o padrão arquitetônico do MDS, garantindo condições ideais para execução dos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade, especialmente o PAEFI e as Medidas Socioeducativas em Meio Aberto (LA/PSC).



- **Resultado 2:** Ampliação da capacidade de atendimento da rede socioassistencial, com incremento estimado na quantidade e qualidade dos atendimentos especializados, assegurando acolhimento qualificado às famílias e indivíduos em situação de violação de direitos provenientes das diversas regiões do município, especialmente do território central e bairros adjacentes.
- **Resultado 3:** Fortalecimento da Proteção Social Especial no município, garantindo resposta adequada e tempestiva às situações de violência, negligência, abandono, violações de direitos e demais atendimentos que compõem a Média Complexidade, promovendo articulação permanente com o Sistema de Garantia de Direitos e contribuindo para a redução de riscos sociais e pessoais.
- **Resultado 4:** Reversão do imóvel ao patrimônio público municipal ao término do contrato, assegurando a continuidade dos serviços socioassistenciais especializados e ampliando o patrimônio público sem oneração imediata do erário, conforme previsto na Lei Municipal nº 2.580/2025.
- **Resultado 5:** Adequação integral da unidade às normas técnicas de acessibilidade, segurança e eficiência, atendendo aos requisitos da ABNT NBR 9050, às Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros (ITs), às normas de instalações prediais e às diretrizes do MDS, promovendo sustentabilidade, segurança institucional e uso racional de recursos públicos.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉ-CONTRATO

A demanda será acompanhada pelo corpo técnico da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), com apoio da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras e da Procuradoria Jurídica do Município, que adotarão as providências necessárias para o sucesso da contratação, incluindo análise técnica das propostas, verificação de conformidade com as plantas modelo do MDS, e diligências complementares destinadas a assegurar a qualidade e a viabilidade do empreendimento.

Previamente à definição da forma de contratação, será realizado Chamamento Público para Prospeção de Mercado, com o objetivo de identificar imóveis ou proponentes elegíveis que atendam integralmente às especificações técnicas deste ETP.

Essa etapa é considerada boa prática de gestão pública, pois amplia o universo de possíveis locadores e construtores, garantindo isonomia, transparência e competitividade no processo de seleção. O edital de chamamento deverá conter todas as informações necessárias para a elaboração das propostas, incluindo descrição do objeto, requisitos técnicos, condições de entrega, critérios de avaliação e obrigações contratuais essenciais, conforme o detalhamento exposto neste estudo.



13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há necessidade de contratações correlatas para a viabilidade e execução desta demanda, uma vez que o objeto compreende contratação única e integrada, englobando todas as etapas de construção, adequação e locação sob medida do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

Eventuais despesas acessórias, como mobiliário, serão objeto de processos administrativos próprios e independentes, sem vínculo direto com a presente contratação.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS E MITIGAÇÃO

Considerando que se trata de locação de imóvel sob medida (Built to Suit), não são previstos impactos ambientais significativos decorrentes da implantação do empreendimento.

Recomenda-se, contudo, que sejam rigorosamente observadas as legislações ambientais vigentes, especialmente no que se refere à ausência de áreas de preservação permanente (APP), desmatamento irregular, supressão de vegetação nativa, e inexistência de autos de infração ou pendências ambientais sobre o terreno selecionado.

Durante a execução do projeto e da obra, deverão ser adotadas boas práticas de gestão ambiental, como a destinação adequada de resíduos, o controle de ruídos e poeira, e o uso racional de recursos hídricos e energéticos, em conformidade com as normas municipais, estaduais e federais aplicáveis.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Após a análise detalhada de todos os elementos técnicos, administrativos e legais envolvidos, conclui-se que a locação de imóvel na modalidade Built to Suit (BTS) para a instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS representa a solução mais vantajosa e eficiente para a Administração Pública Municipal.

A adoção da modalidade BTS possibilita o atendimento integral às especificações técnicas fornecidas pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS) e aos padrões arquitetônicos estabelecidos pelo Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS), sem gerar desembolso imediato ao erário, uma vez que os custos de construção e adequação do imóvel serão amortizados ao longo do prazo contratual, conforme previsto na legislação municipal.

O futuro locador será responsável pela construção ou adaptação do imóvel de acordo com as exigências estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar, garantindo condições adequadas de acessibilidade, sigilo, segurança, conforto e funcionalidade — requisitos essenciais para a adequada execução dos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade, especialmente o PAEFI e as Medidas Socioeducativas em Meio Aberto (LA/PSC).

Antes da formalização da contratação, será realizado Chamamento Público para Prospecção de Mercado, com o objetivo de identificar proponentes capazes de atender às necessidades específicas da Administração. Tal procedimento



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE
Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social



assegura maior competitividade, transparência, economicidade e isonomia, ampliando o universo de interessados e permitindo a seleção da proposta mais vantajosa.

Diante disso, a contratação do imóvel sob medida na modalidade Built to Suit (BTS) demonstra-se tecnicamente justificada e economicamente vantajosa, atendendo plenamente ao interesse público e ao princípio da eficiência administrativa, com amparo na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Municipal nº 2.580, de 14 de março de 2025.

Iguape, 16 de janeiro de 2026.

ASSINATURA:

Samuel Roberto Dias Martins

Assessor II

Secretaria Municipal de Assistência a Desenvolvimento Social

Município de Iguape/SP

ANEXOS:

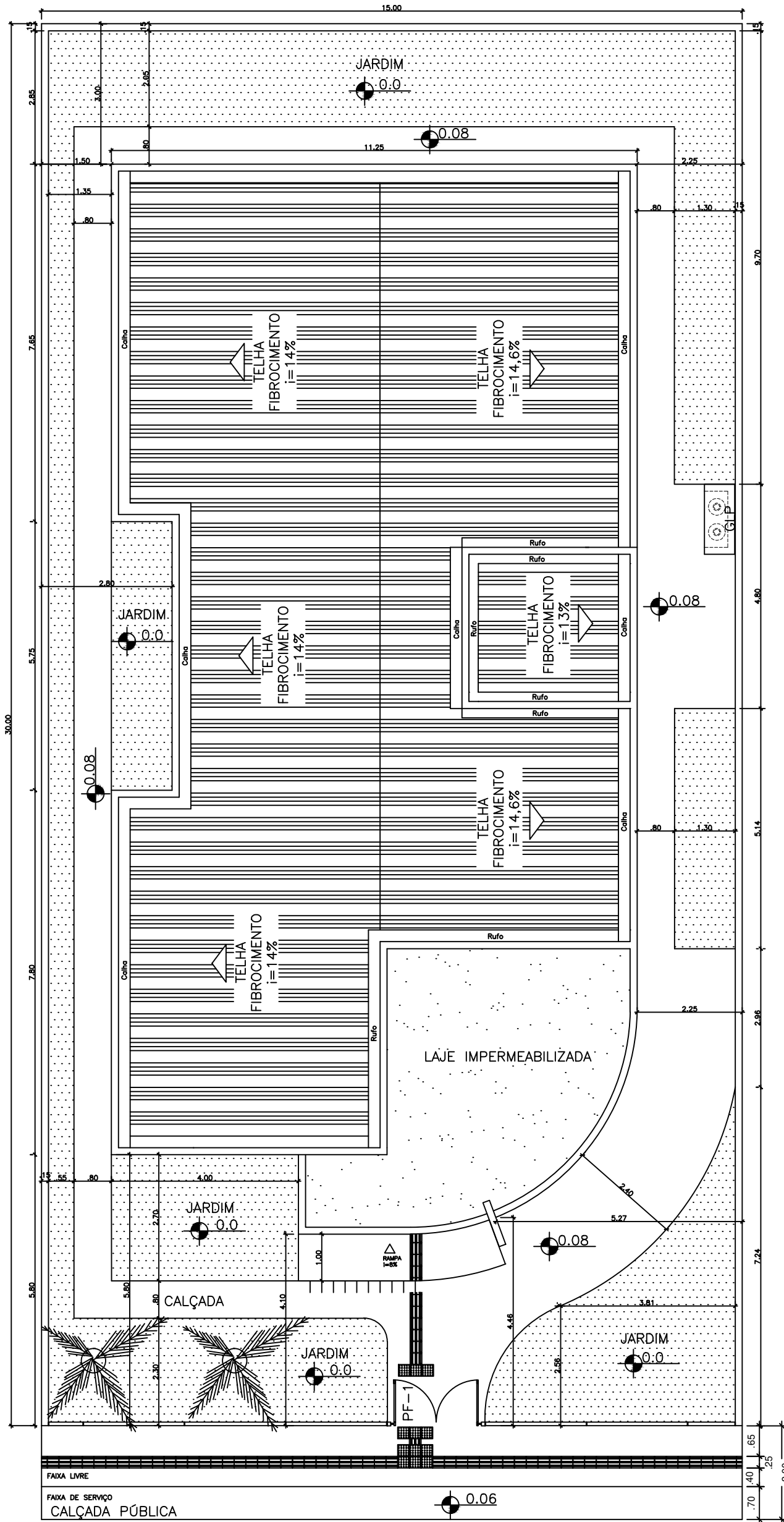
1 – Plantas modelo do MDS

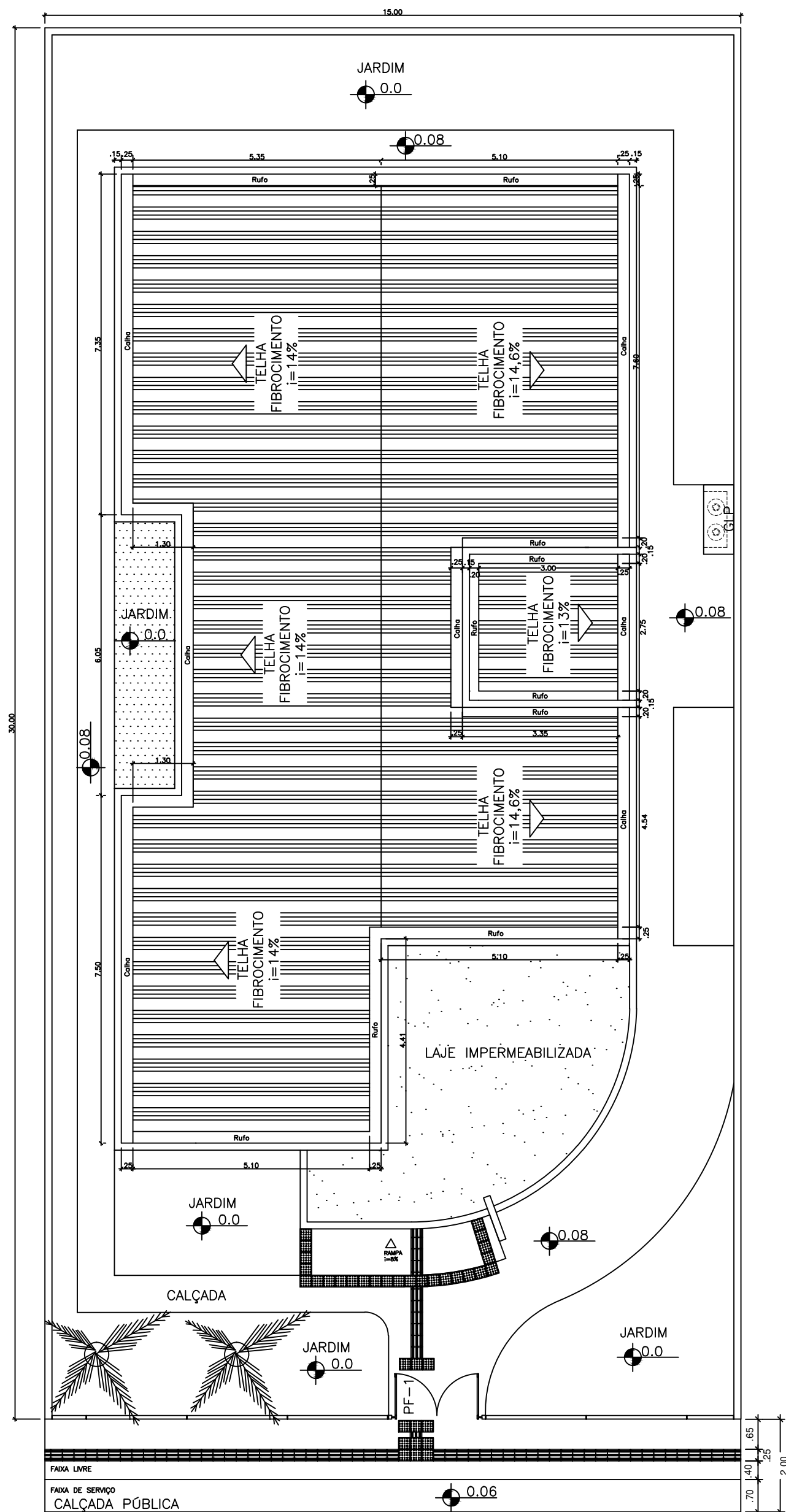
3 – Orçamento estimativo elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura Urbana



ANEXO I

Plantas Modelo do MDS





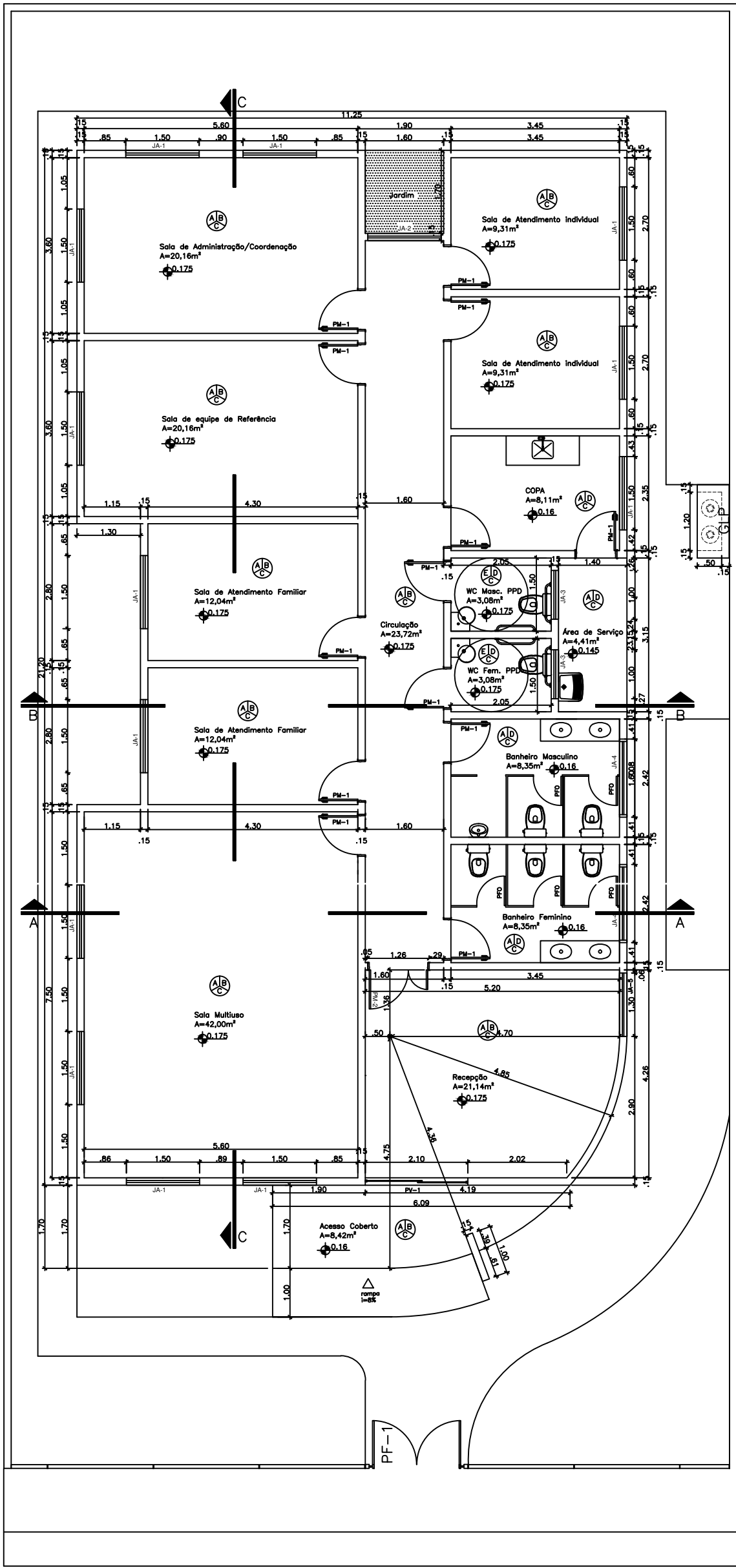
MINISTÉRIO DA CIDADANIA

PROJETO ARQUITETÔNICO - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS - 80 CASOS

PLANTA DE LOCAÇÃO - ESC 1/100

ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m²

DIMENSÃO DO TERRENO: 15m X 30m = 450m²

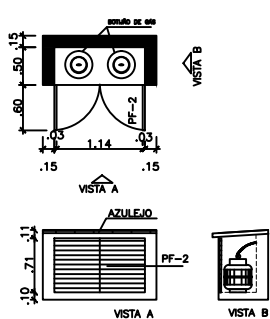


QUADRO DE ABERTURAS				
ABERTURA	LARGURA(m)	ALTURA(m)	PETITORIL(m)	MATERIAL
PV-1	2,10	2,20		PORTA DE VIDRO
PM-1	0,80	2,10		PORTA DE MADEIRA
PM-2	1,20	2,10		PORTA DE MADEIRA
PFO	0,60	1,80		PORTA DE FÓRMICA
PF-1	1,80	1,72		PORTÃO DE FERRO
PF-2	1,20	0,71		PORTA DE FERRO
JA-1	1,50	1,20	0,80	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO
JA-2	1,50	1,80	0,20	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO
JA-3	1,00	0,40	1,70	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO
JA-4	1,60	0,40	1,70	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO
JA-5	1,30	1,80	0,20	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO

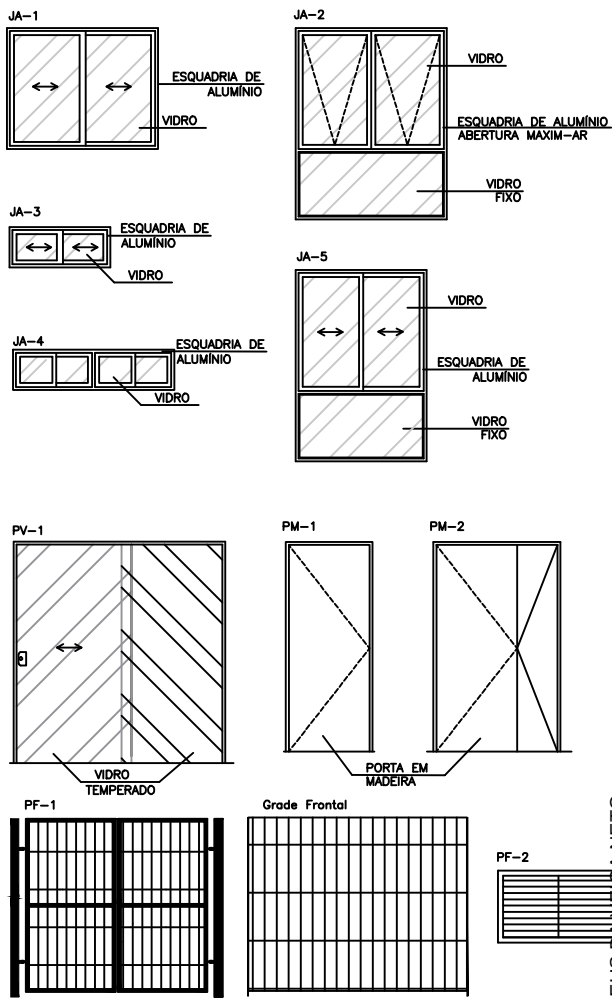
LEGENDA

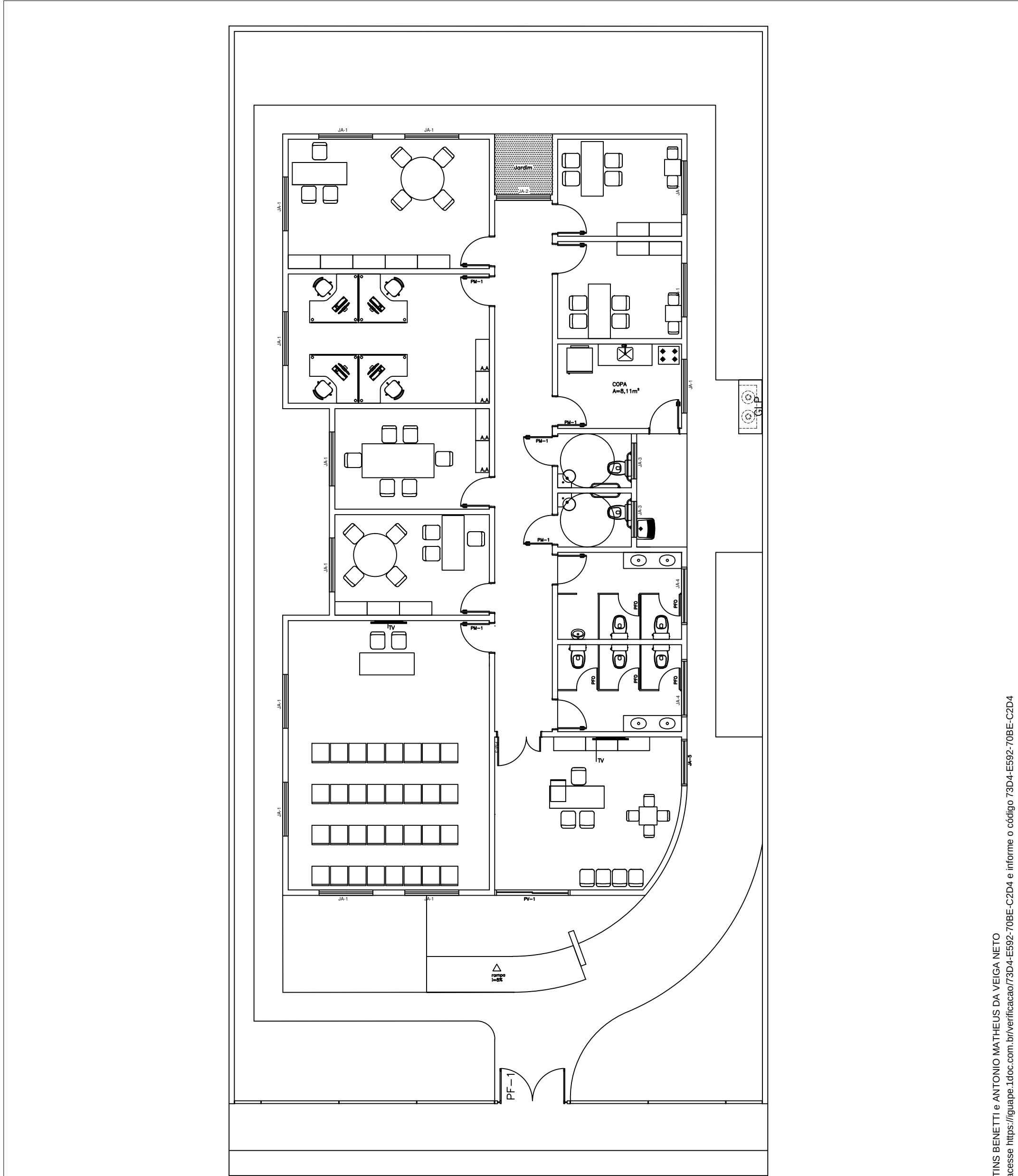
- PISO
PAREDE
TETO
- A - CERÂMICA 30cmX30cm, PI-4
B - PINTURA COM TINTA ACRÍLICA
C - PINTURA COM TINTA PVA, BRANCO NEVE
D - AZULEJO 15cmX15cm
E - CERÂMICA ANTIDERRAPANTE 30x30cm

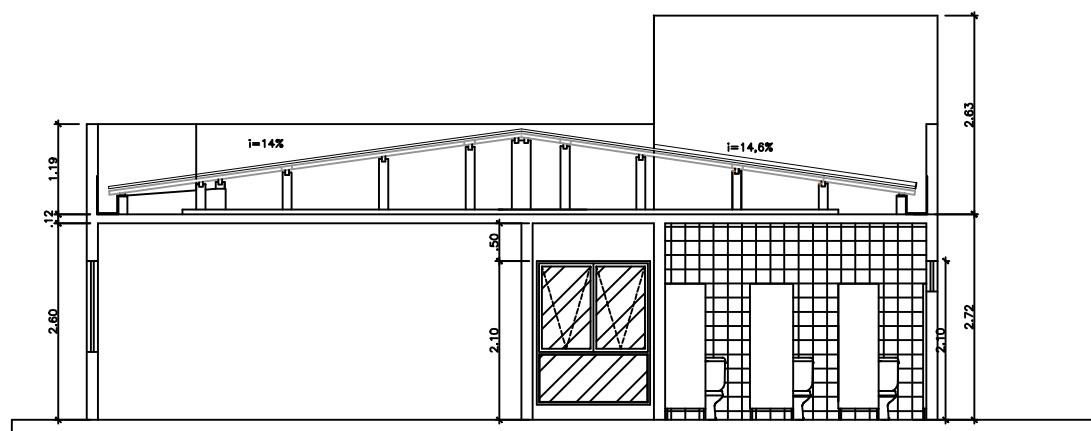
DETALHE ABRIGO GLP



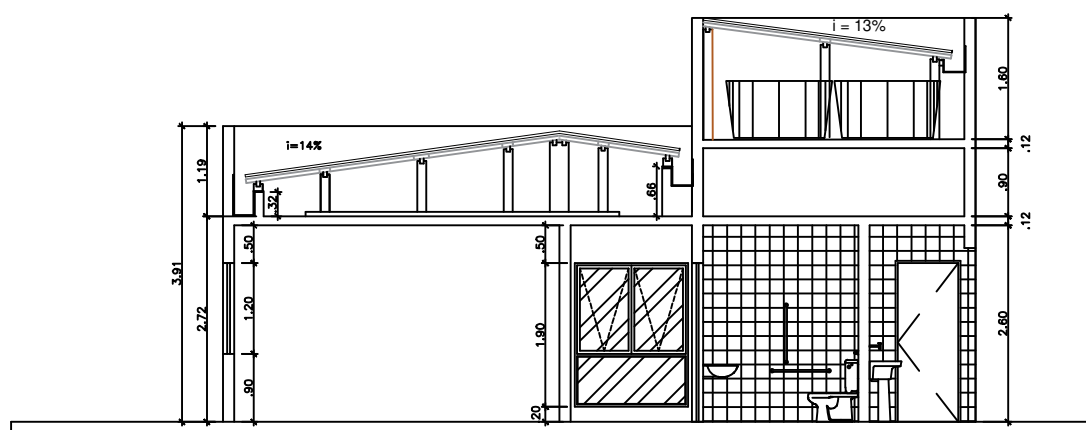
DETALHE DE ESQUADRIAS



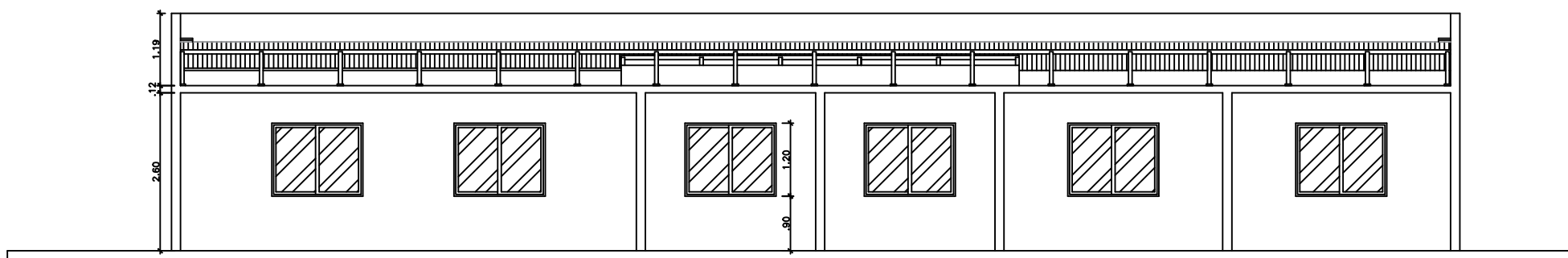




CORTE A-A



CORTE B-B



CORTE C-C

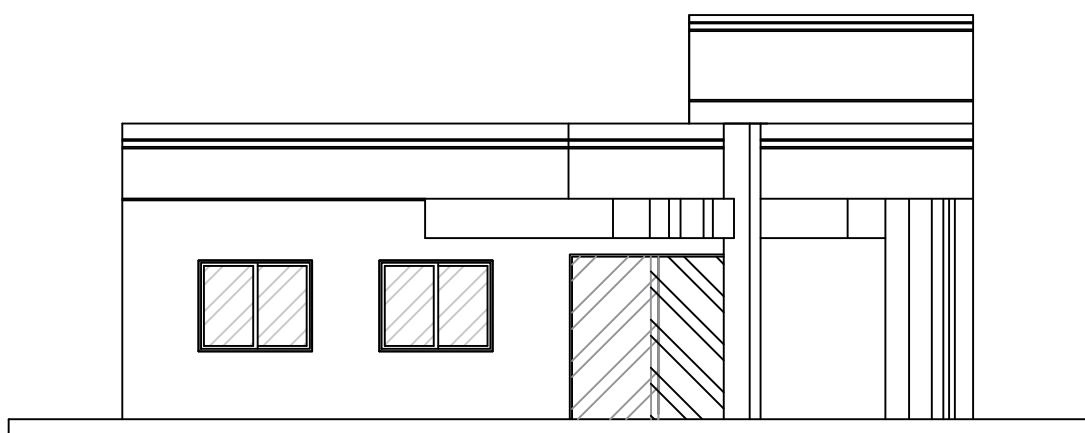


MINISTÉRIO DA CIDADANIA

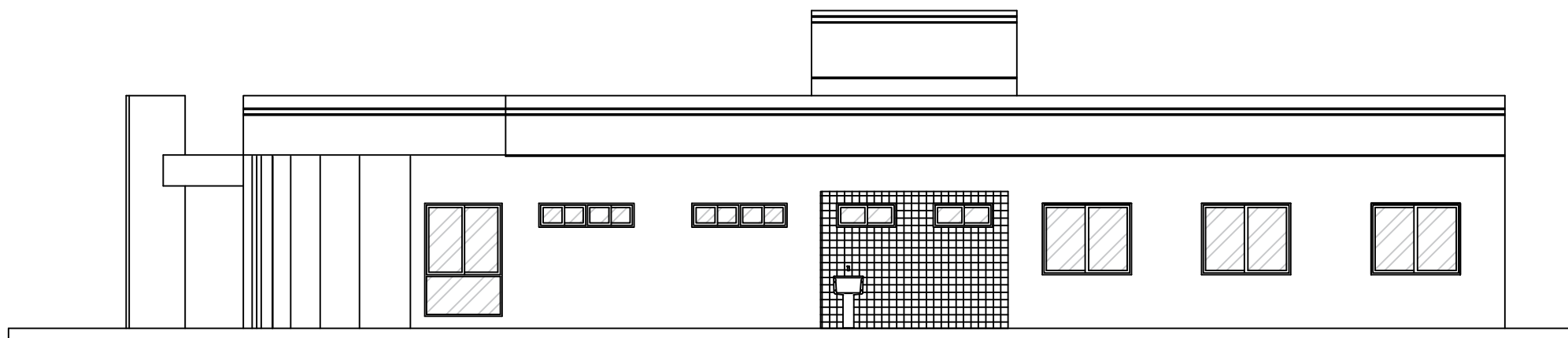
PROJETO ARQUITETÔNICO - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS - 80 CASOS
CORTES - ESC 1/100

ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m²

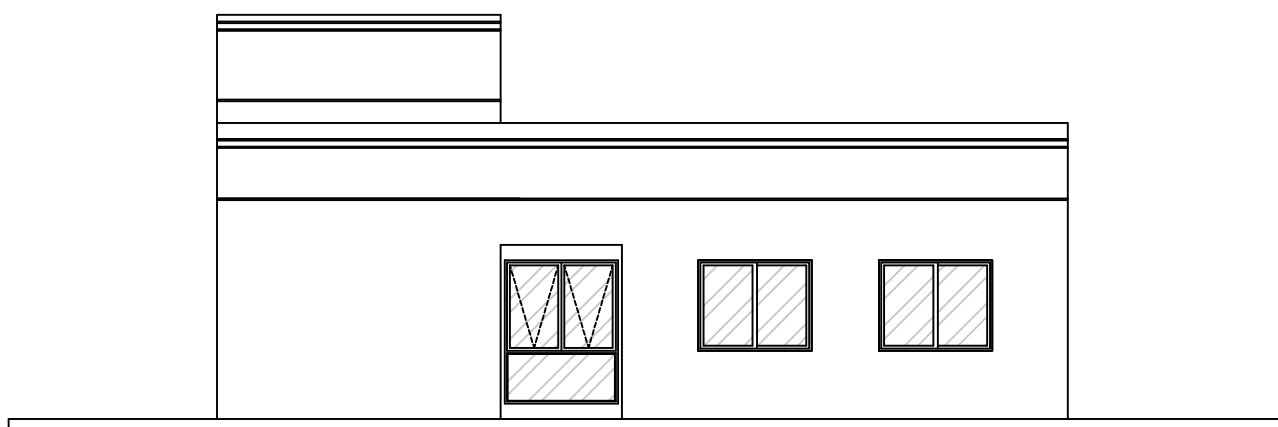
DIMENSÃO DO TERRENO: 15m X 30m = 450m²



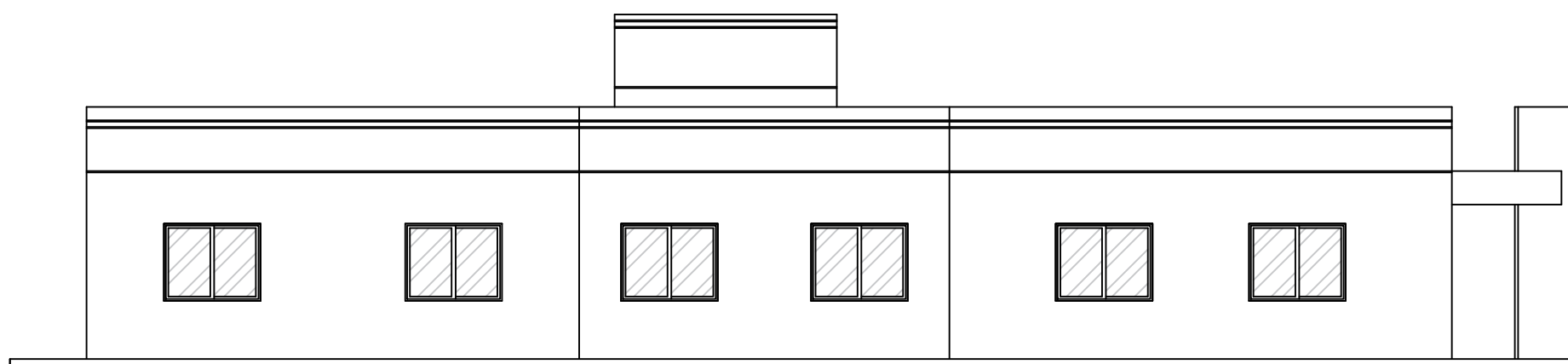
FACHADA FRONTAL



FACHADA LATERAL DIREITA



FACHADA POSTERIOR



FACHADA LATERAL ESQUERDA

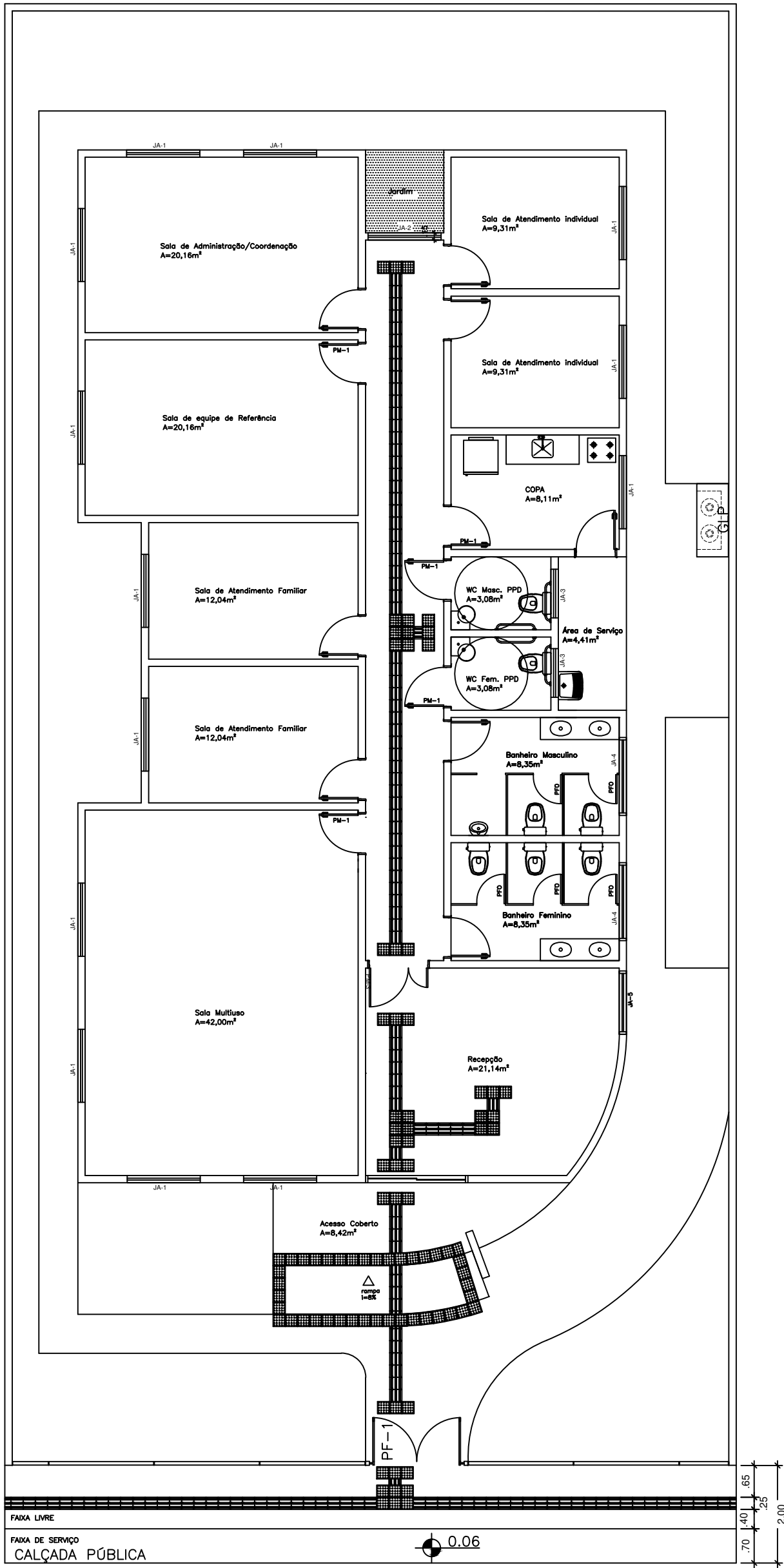


MINISTÉRIO DA CIDADANIA

PROJETO ARQUITETÔNICO - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS - 80 CASOS
FACHADAS - ESC 1/100

ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m²

DIMENSÃO DO TERRENO: 15m X 30m = 450m²



FAIXA LIVRE

FAIXA DE SERVIÇO

CALÇADA PÚBLICA

0.06

0,65
0,40
0,25
0,70
2,00



MINISTÉRIO DA CIDADANIA

PROJETO ARQUITETÔNICO - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS - 80 CASOS
PLANTA ACESSIBILIDADE - ESC 1/100

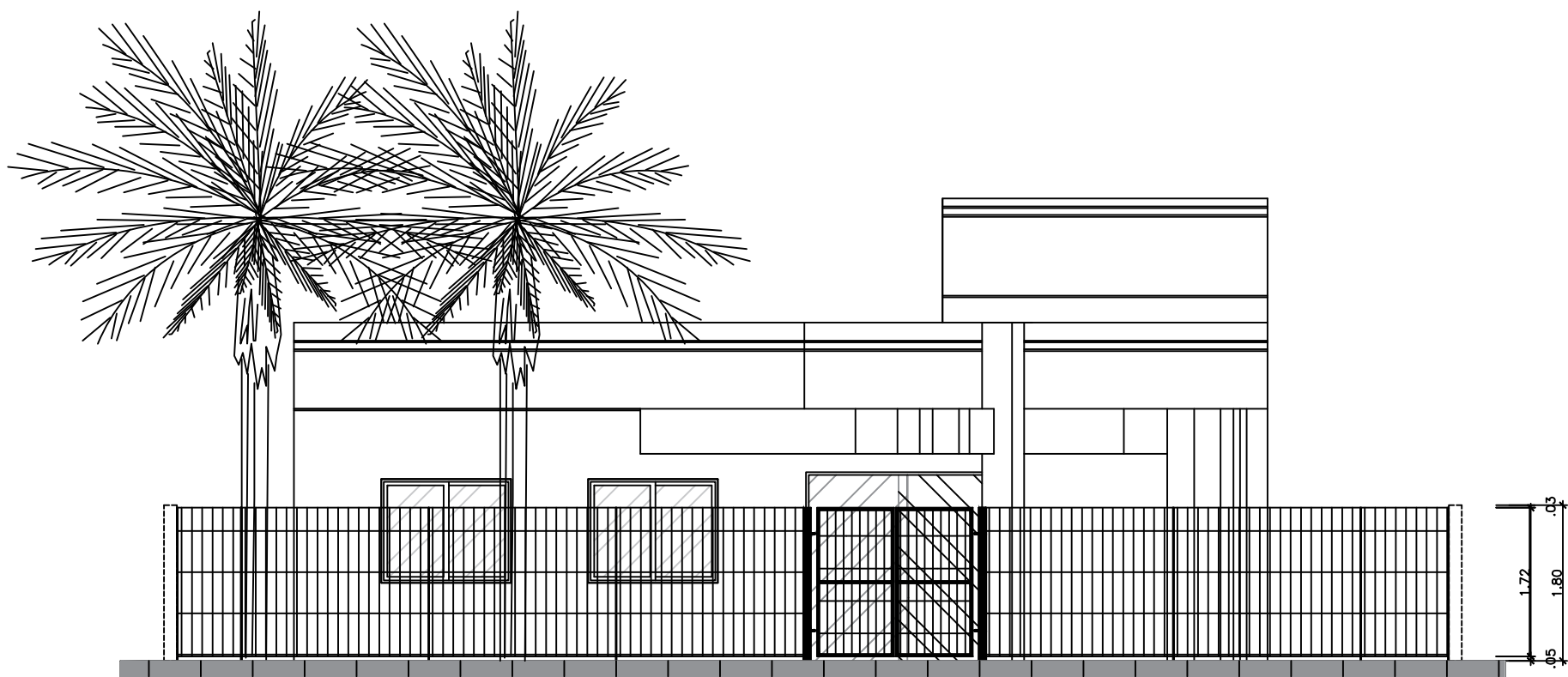
ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m²

DIMENSÃO DO TERRENO: 15m X 30m = 450m²

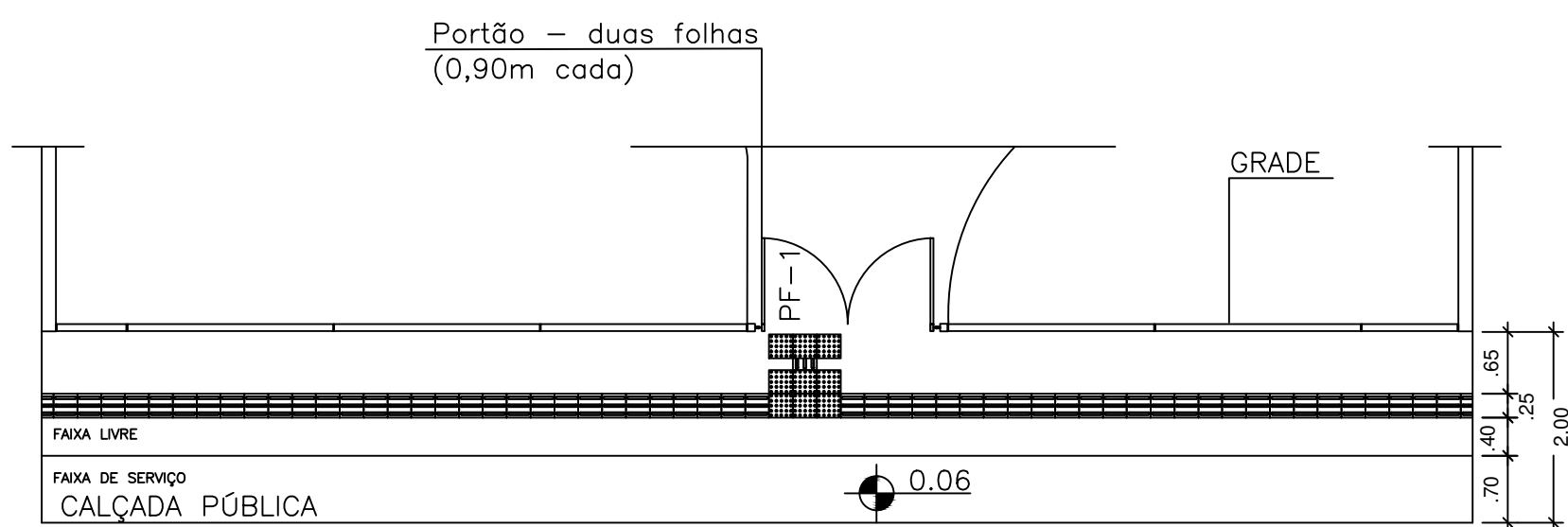
7/8

Assinado por 2 pessoas: ISABELLE MARTINS BENETTI e ANTONIO MATHEUS DA VEIGA NETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://iguape.1doc.com.br/verificacao/73D4-E592-70BE-C2D4> e informe o código 73D4-E592-70BE-C2D4





DETALHE GRADE E PORTÃO FRONTAL



CREAS - DETALHE GRADE E PORTÃO FRONTAL
esc. 1:50



ANEXO II

Orçamento estimativo elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura Urbana



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul

OBRA : CREAS - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – Iguaçu/SP

LOCAL: IGUAPE/SP



PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

Versão:

CDHU 199

Data Base:

AGO/25

BDI =

26,85%

ITEM	FORTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UND	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO R\$	PREÇO UNITÁRIO R\$ (C/BDI)	PREÇO TOTAL R\$
1			SERVIÇOS PRELIMINARES					
1.1	CDHU 199	02.08.020	Placa de identificação para obra	M2	6,00	R\$ 893,85	R\$ 1.133,85	R\$ 6.803,10
1.2	CDHU 199	02.01.021	Construção provisória em madeira - fornecimento e montagem	M2	30,00	R\$ 563,29	R\$ 714,53	R\$ 21.435,90
1.3	CDHU 199	02.03.120	Tapume fixo para fechamento de áreas, com portão	M2	37,50	R\$ 108,70	R\$ 137,89	R\$ 5.170,88
1.4	CDHU 199	28.20.070	Ferragem para portão de tapume	CJ	1,00	R\$ 812,09	R\$ 1.030,14	R\$ 1.030,14
2			FUNDAÇÃO / ESTRUTURA					
2.1	CDHU 199	02.09.030	Limpeza manual do terreno, inclusive troncos até 5 cm de diâmetro, com caminhão à disposição dentro da obra, até o raio de 1 km	M2	450,00	R\$ 8,05	R\$ 10,21	R\$ 4.594,50
2.2	CDHU 199	12.01.021	Broca em concreto armado diâmetro de 20 cm - completa	M	72,00	R\$ 66,36	R\$ 84,18	R\$ 6.060,96
2.3	CDHU 199	06.01.020	Escavação manual em solo de 1ª e 2ª categoria em campo aberto	M3	12,46	R\$ 51,10	R\$ 64,82	R\$ 807,66
2.4	CDHU 199	09.01.020	Forma em madeira comum para fundação	M2	125,84	R\$ 103,63	R\$ 131,45	R\$ 16.541,67
2.5	CDHU 199	10.01.040	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	KG	872,36	R\$ 9,86	R\$ 12,51	R\$ 10.913,22
2.6	CDHU 199	11.01.190	Concreto usinado, fck = 40 MPa	M3	12,46	R\$ 590,77	R\$ 749,39	R\$ 9.337,40
2.7	CDHU 199	11.16.040	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em fundação	M3	12,46	R\$ 172,38	R\$ 218,66	R\$ 2.724,50
2.8	CDHU 199	32.16.030	Impermeabilização em membrana de asfalto modificado com elastômeros, na cor preta	M2	119,51	R\$ 58,28	R\$ 73,93	R\$ 8.835,37
3			ALVENARIA					
3.1			PILARES					
3.1.1	CDHU 199	09.01.030	Forma em madeira comum para estrutura	M2	37,80	R\$ 256,95	R\$ 325,94	R\$ 12.320,53
3.1.2	CDHU 199	10.01.040	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	KG	330,75	R\$ 9,86	R\$ 12,51	R\$ 4.137,68
3.1.3	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	4,86	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 3.014,95
3.1.4	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	4,86	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 734,05
3.2			PAREDES					
3.2.1	CDHU 199	14.04.210	Alvenaria de bloco cerâmico de vedação de 14 cm	M2	500,15	R\$ 83,41	R\$ 105,81	R\$ 52.920,87
3.3			VIGAS					
3.3.1	CDHU 199	09.01.030	Forma em madeira comum para estrutura	M2	123,39	R\$ 256,95	R\$ 325,94	R\$ 40.217,74
3.3.2	CDHU 199	10.01.040	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	KG	647,81	R\$ 9,86	R\$ 12,51	R\$ 8.104,10
3.3.3	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	9,25	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 5.738,33
3.3.4	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	9,25	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 1.397,12
3.3.5	CDHU 199	09.01.160	Desmontagem de forma em madeira para estrutura de vigas, com tábuas	M2	123,39	R\$ 8,30	R\$ 10,53	R\$ 1.299,30
3.4			PILAR DA FACHADA					
3.4.1	CDHU 199	09.01.020	Forma em madeira comum para fundação	M2	1,08	R\$ 103,63	R\$ 131,45	R\$ 141,97
3.4.2	CDHU 199	10.01.040	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	KG	9,45	R\$ 9,86	R\$ 12,51	R\$ 118,22
3.4.3	CDHU 199	11.01.190	Concreto usinado, fck = 40 MPa	M3	0,14	R\$ 590,77	R\$ 749,39	R\$ 104,91
3.4.4	CDHU 199	11.16.040	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em fundação	M3	0,14	R\$ 172,38	R\$ 218,66	R\$ 30,61
3.4.5	CDHU 198	14.04.210	Alvenaria de bloco cerâmico de vedação de 14 cm	M2	2,73	R\$ 83,41	R\$ 105,81	R\$ 288,86
3.4.6	CDHU 199	09.01.160	Desmontagem de forma em madeira para estrutura de vigas, com tábuas	M2	1,08	R\$ 8,30	R\$ 10,53	R\$ 11,37
4			LAJE					
4.1	CDHU 199	13.01.130	Laje pré-fabricada mista vigota treliçada/lajota cerâmica - LT 12 (8+4) e capa com concreto de 25 MPa	M2	249,27	R\$ 154,46	R\$ 195,93	R\$ 48.839,47
4.2	CDHU 199	10.02.020	Armadura em tela soldada de aço	KG	368,92	R\$ 10,08	R\$ 12,79	R\$ 4.718,49

4.3	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	12,46	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 7.729,69
4.4	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	12,46	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 1.881,96
4.5	CDHU 199	32.17.040	Impermeabilização em argamassa polimérica com reforço em tela poliéster para pressão hidrostática positiva	M2	29,56	R\$ 35,66	R\$ 45,23	R\$ 1.337,00
5		RAMPA						
5.1	CDHU 199	10.02.020	Armadura em tela soldada de aço	KG	0,57	R\$ 10,08	R\$ 12,79	R\$ 7,29
5.2	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	0,39	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 241,94
5.3	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	0,39	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 58,91
6		ELÉTRICA						
6.1	SIURB	9080003	POSTE DE ENTRADA DE ENERGIA, DUPLO "T" - 7,5M/200DAN	UN	1,00	R\$ 1.425,22	R\$ 1.807,89	R\$ 1.807,89
6.2	CDHU 199	39.21.060	Cabo de cobre flexível de 16 mm², isolamento 0,6/1kV - isolação HEPR 90°C	M	20,00	R\$ 17,85	R\$ 22,64	R\$ 452,80
6.3	CDHU 199	37.03.240	Quadro de distribuição universal de embutir, para disjuntores 56 DIN / 40 Bolt-on - 225 A - sem componentes	UN	4,00	R\$ 1.113,71	R\$ 1.412,74	R\$ 5.650,96
6.4	CDHU 199	37.13.600	Disjuntor termomagnético, unipolar 127/220 V, corrente de 10 A até 30 A	UN	36,00	R\$ 33,09	R\$ 41,97	R\$ 1.510,92
6.5	CDHU 199	38.19.040	Eletroduto de PVC corrugado flexível leve, diâmetro externo de 32 mm	M	397,33	R\$ 19,67	R\$ 24,95	R\$ 9.913,38
6.6	CDHU 199	39.02.016	Cabo de cobre de 2,5 mm², isolamento 750 V - isolação em PVC 70°C	M	1.192,00	R\$ 4,49	R\$ 5,70	R\$ 6.794,40
6.7	CDHU 199	39.02.020	Cabo de cobre de 4 mm², isolamento 750 V - isolação em PVC 70°C	M	20,00	R\$ 7,03	R\$ 8,92	R\$ 178,40
6.8	CDHU 199	40.07.040	Caixa em PVC octogonal de 4' x 4'	UN	28,00	R\$ 19,89	R\$ 25,23	R\$ 706,44
6.9	CDHU 199	40.07.010	Caixa em PVC de 4' x 2'	UN	60,00	R\$ 16,10	R\$ 20,42	R\$ 1.225,20
6.10	CDHU 199	40.04.460	Tomada 2P+T de 20 A - 250 V, completa	CJ	18,00	R\$ 29,97	R\$ 38,02	R\$ 684,36
6.11	CDHU 199	40.04.450	Tomada 2P+T de 10 A - 250 V, completa	CJ	26,00	R\$ 27,44	R\$ 34,81	R\$ 905,06
6.12	CDHU 199	40.04.480	Conjunto 1 interruptor simples e 1 tomada 2P+T de 10 A, completo	CJ	4,00	R\$ 41,71	R\$ 52,91	R\$ 211,64
6.13	CDHU 199	40.05.040	Interruptor com 2 teclas simples e placa	CJ	4,00	R\$ 41,26	R\$ 52,34	R\$ 209,36
6.14	CDHU 199	40.05.020	Interruptor com 1 tecla simples e placa	CJ	8,00	R\$ 30,86	R\$ 39,15	R\$ 313,20
6.15	CDHU 199	41.31.040	Luminária LED retangular de sobrepor com difusor translúcido, 4000 K, fluxo luminoso de 3690 a 4800 lm, potência de 35 W a 41 W	UN	24,00	R\$ 355,83	R\$ 451,37	R\$ 10.832,88
6.16	CDHU 199	41.14.430	Luminária quadrada de embutir tipo calha aberta, com refletor e aleta parabólicas em alumínio de alto brilho, para 4 lâmpadas fluorescentes de 14 W/16 W/18 W	UN	4,00	R\$ 192,59	R\$ 244,30	R\$ 977,20
7		HIDRÁULICA						
7.1	CDHU 199	42.05.320	Caixa de inspeção do terra cilíndrica em PVC rígido, diâmetro de 300 mm - h= 400 mm	UN	30,00	R\$ 43,42	R\$ 55,08	R\$ 1.652,40
7.2	CDHU 199	42.05.330	Caixa de inspeção do terra cilíndrica em PVC rígido, diâmetro de 300 mm - h= 600 mm	UN	2,00	R\$ 65,40	R\$ 82,96	R\$ 165,92
7.3	CDHU 199	46.05.020	Tubo PVC rígido, tipo Coletor Esgoto, junta elástica, DN= 100 mm, inclusive conexões	M	2,00	R\$ 43,77	R\$ 55,52	R\$ 111,04
7.4	CDHU 199	46.01.050	Tubo de PVC rígido soldável marrom, DN= 50 mm, (1 1/2'), inclusive conexões	M	30,00	R\$ 50,31	R\$ 63,82	R\$ 1.914,60
7.5	CDHU 199	46.02.010	Tubo de PVC rígido branco, pontas lisas, soldável, linha esgoto série normal, DN= 40 mm, inclusive conexões	M	60,00	R\$ 37,09	R\$ 47,05	R\$ 2.823,00
7.6	CDHU 199	49.05.040	Ralo sifonado em ferro fundido de 150 x 240 x 75 mm, com grelha	UN	30,00	R\$ 624,43	R\$ 792,09	R\$ 23.762,70
8		SERVIÇOS PREPARATÓRIOS						
8.1	CDHU 199	17.02.020	Chapisco	M2	1249,56	R\$ 7,15	R\$ 9,07	R\$ 11.333,51
8.2	CDHU 199	17.02.120	Emboço comum	M2	1249,56	R\$ 23,17	R\$ 29,39	R\$ 36.724,57
8.3	CDHU 199	17.02.220	Reboco	M2	1249,56	R\$ 13,32	R\$ 16,90	R\$ 21.117,56
9		PISO						
9.1	CDHU 199	12.01.021	Broca em concreto armado diâmetro de 20 cm - completa	M	62,00	R\$ 66,36	R\$ 84,18	R\$ 5.219,16
9.2	CDHU 199	54.01.010	Regularização e compactação mecanizada de superfície, sem controle do proctor normal	M2	325,69	R\$ 3,74	R\$ 4,74	R\$ 1.543,77
9.3	CDHU 199	32.20.066	Lona plástica em polietileno, 150 micras, para camada separadora de piso/pavimento	M2	325,69	R\$ 1,74	R\$ 2,21	R\$ 719,77
9.4	CDHU 199	10.02.020	Armadura em tela soldada de aço	KG	482,02	R\$ 10,08	R\$ 12,79	R\$ 6.165,04
9.5	CDHU 199	54.01.210	Base de brita graduada	M3	16,28	R\$ 281,84	R\$ 357,51	R\$ 5.820,26
9.6	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	16,28	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 10.099,46
9.7	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	16,28	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 2.458,93
9.8	CDHU 199	34.02.020	Plantio de grama batatais em placas (praças e áreas abertas)	M2	103,35	R\$ 14,07	R\$ 17,85	R\$ 1.844,80
10		COBERTURA						
10.1	CDHU 199	16.03.020	Telhamento em cimento reforçado com fio sintético CRFS - perfil ondulado de 8 mm	M2	170,89	R\$ 78,87	R\$ 100,05	R\$ 17.097,54
10.2	CDHU 199	16.33.022	Calha, rufo, afins em chapa galvanizada nº 24 - corte 0,33 m	M	84,30	R\$ 111,30	R\$ 141,18	R\$ 11.901,47
11		ESQUADRIAS						
11.1		PORTAS						

11.1.1	CDHU 199	25.02.040	Porta de entrada de correr em alumínio, sob medida	M2	4,62	R\$ 1.173,47	R\$ 1.488,55	R\$ 6.877,10
11.1.2	CDHU 199	26.01.169	Vidro liso laminado incolor de 8 mm	M2	4,62	R\$ 284,12	R\$ 360,41	R\$ 1.665,09
11.1.3	CDHU 199	23.09.040	Porta lisa com batente madeira - 80 x 210 cm	UN	13,00	R\$ 628,73	R\$ 797,54	R\$ 10.368,02
11.1.4	CDHU 199	23.09.060	Porta lisa com batente madeira - 120 x 210 cm	UN	1,00	R\$ 1.034,80	R\$ 1.312,64	R\$ 1.312,64
11.1.5	CDHU 199	28.01.040	Ferragem completa com maçaneta tipo alavanca, para porta interna com 1 folha	CJ	13,00	R\$ 424,26	R\$ 538,17	R\$ 6.996,21
11.2		JANELAS						
11.2.1	CDHU 199	25.01.080	Caixilho em alumínio de correr, sob medida	M2	30,80	R\$ 862,84	R\$ 1.094,51	R\$ 33.710,91
11.2.2	CDHU 199	26.01.169	Vidro liso laminado incolor de 8 mm	M2	26,14	R\$ 284,12	R\$ 360,41	R\$ 9.421,12
11.3		PORTÃO E ACESSÓRIOS						
11.3.1	CDHU 199	34.05.290	Portão de abrir em grade de aço galvanizado eletrofundida, malha 65 x 132 mm, e pintura eletrostática	M2	3,10	R\$ 1.610,30	R\$ 2.042,67	R\$ 6.332,28
11.3.2	CDHU 199	34.05.310	Gradil de ferro perfilado, tipo parque	M2	22,70	R\$ 596,32	R\$ 756,43	R\$ 17.170,96
11.3.3	CDHU 199	24.02.080	Porta/portão de abrir tipo veneziana de ferro, sob medida	M2	0,85	R\$ 1.646,62	R\$ 2.088,74	R\$ 1.775,43
11.3.4	CDHU 199	24.02.060	Porta/portão de abrir em chapa, sob medida	M2	0,49	R\$ 1.029,43	R\$ 1.305,83	R\$ 639,86
11.3.5	CDHU 199	25.01.120	Caixilho tipo veneziana industrial com montantes em alumínio e aletas em fibra de vidro	M2	0,81	R\$ 498,36	R\$ 632,17	R\$ 512,06
12		ACABAMENTOS						
12.1		PISOS E AZULEJOS						
12.1.1	CDHU 199	18.06.152	Placa cerâmica esmaltada PEI-4 para área interna com saída para o exterior, grupo de absorção BIIb, tráfego médio, assentado com argamassa colante industrializada	M2	207,52	R\$ 56,60	R\$ 71,80	R\$ 14.899,94
12.1.2	CDHU 199	18.06.153	Rodapé em placa cerâmica esmaltada PEI-4 para área interna com saída para o exterior, grupo de absorção BIIb, tráfego médio, assentado com argamassa colante industrializada	M	147,20	R\$ 7,83	R\$ 9,93	R\$ 1.461,70
12.1.3	CDHU 199	18.06.182	Placa cerâmica esmaltada rústica PEI-5 para área interna com saída para o exterior, grupo de absorção BIIb, resistência química B, assentado com argamassa colante industrializada	M2	6,16	R\$ 50,67	R\$ 64,27	R\$ 395,90
12.1.4	CDHU 199	18.06.410	Rejuntamento em placas cerâmicas com argamassa industrializada para rejunte, juntas acima de 3 até 5 mm	M2	213,68	R\$ 13,26	R\$ 16,82	R\$ 3.594,10
12.1.5	CDHU 199	18.11.032	Revestimento em placa cerâmica esmaltada de 15x15 cm, tipo monocolor, assentado e rejuntado com argamassa industrializada	M2	119,61	R\$ 96,34	R\$ 122,21	R\$ 14.617,54
12.2		PINTURA						
12.2.1	CDHU 199	33.02.060	Massa corrida a base de PVA	M2	423,19	R\$ 15,11	R\$ 19,17	R\$ 8.112,55
12.2.2	CDHU 199	33.10.050	Tinta acrílica em massa, inclusive preparo	M2	877,68	R\$ 33,47	R\$ 42,46	R\$ 37.266,29
12.2.3	CDHU 199	33.10.020	Tinta látex em massa, inclusive preparo	M2	213,68	R\$ 30,53	R\$ 38,73	R\$ 8.275,83
12.2.4	CDHU 199	33.05.330	Verniz em superfície de madeira	M2	24,36	R\$ 29,03	R\$ 36,82	R\$ 896,94
13		ACESSÓRIOS						
13.1	CDHU 199	97.02.210	Placa de sinalização em PVC para ambientes	UN	9,00	R\$ 213,53	R\$ 270,86	R\$ 2.437,74
13.2	CDHU 199	30.04.010	Revestimento sintético de borracha ou PVC colorido, para sinalização tátil de alerta / direcional - assentamento argamassado	M2	0,89	R\$ 441,17	R\$ 559,62	R\$ 498,06
13.3	CDHU 199	30.04.020	Revestimento sintético de borracha ou PVC colorido, para sinalização tátil de alerta / direcional - colado	M2	5,30	R\$ 205,31	R\$ 260,44	R\$ 1.380,33
13.4		BANHEIROS						
13.4.1	CDHU 199	30.06.080	Placa de identificação em alumínio para WC, com desenho universal de acessibilidade	UN	2,00	R\$ 34,83	R\$ 44,18	R\$ 88,36
13.4.2	CDHU 199	30.08.060	Bacia sifonada de louça para pessoas com mobilidade reduzida - capacidade de 6 litros	UN	2,00	R\$ 1.180,91	R\$ 1.497,98	R\$ 2.995,96
13.4.3	CDHU 199	30.08.040	Lavatório de louça para canto sem coluna para pessoas com mobilidade reduzida	UN	2,00	R\$ 1.783,64	R\$ 2.262,55	R\$ 4.525,10
13.4.4	CDHU 199	30.01.030	Barra de apoio reta, para pessoas com mobilidade reduzida, em tubo de aço inoxidável de 1 1/2" x 800 mm	UN	4,00	R\$ 186,48	R\$ 236,55	R\$ 946,20
13.4.5	CDHU 199	97.02.036	Placa de identificação em PVC com texto em vinil	M2	2,00	R\$ 336,36	R\$ 426,67	R\$ 853,34
13.4.6	CDHU 199	44.01.820	Bacia sifonada com caixa de descarga acoplada com tampa - 6 litros	UN	5,00	R\$ 1.163,69	R\$ 1.476,14	R\$ 7.380,70
13.4.7	CDHU 199	44.01.200	Mictório de louça sifonado auto aspirante	UN	1,00	R\$ 485,08	R\$ 615,32	R\$ 615,32
13.4.8	CDHU 199	44.02.062	Tampo/bancada em granito, com frontão, espessura de 2 cm, acabamento polido	M2	1,92	R\$ 1.027,39	R\$ 1.303,24	R\$ 2.502,22
13.4.9	CDHU 199	44.01.270	Cuba de louça de embutir oval	UN	4,00	R\$ 140,84	R\$ 178,66	R\$ 714,64
13.4.10	CDHU 199	44.03.720	Torneira de mesa para lavatório, acionamento hidromecânico com alavanca, registro integrado regulador de vazão, em latão cromado, DN= 1/2"	UN	6,00	R\$ 773,05	R\$ 980,61	R\$ 5.883,66
13.4.11	CDHU 199	44.20.220	Sifão de metal cromado de 1" x 1 1/2"	UN	6,00	R\$ 195,09	R\$ 247,47	R\$ 1.484,82
13.4.12	CDHU 199	44.03.030	Dispenser toalheiro metálico esmaltado para bobina de 25cm x 50m, sem alavanca	UN	4,00	R\$ 99,65	R\$ 126,41	R\$ 505,64
13.4.13	CDHU 199	44.03.050	Dispenser papel higiênico em ABS para rolo 300 / 600 m, com visor	UN	7,00	R\$ 75,53	R\$ 95,81	R\$ 670,67
13.4.14	CDHU 199	44.03.130	Saboneteira tipo dispenser, para refil de 800 ml	UN	4,00	R\$ 67,42	R\$ 85,52	R\$ 342,08
13.4.15	CDHU 199	14.30.070	Divisória sanitária em painel laminado melamínico estrutural com perfis em alumínio, inclusive ferragem completa para vão de porta	M2	15,15	R\$ 828,13	R\$ 1.050,48	R\$ 15.914,77
13.4.16	CDHU 199	24.02.070	Porta de ferro de abrir tipo veneziana, linha comercial	M2	4,80	R\$ 405,58	R\$ 514,48	R\$ 2.469,50
13.5		COZINHA E LAVANDERIA						

13.5.1	CDHU 199	44.02.062	Tampo/bancada em granito, com frontão, espessura de 2 cm, acabamento polido	M2	0,90	R\$ 1.027,39	R\$ 1.303,24	R\$ 1.172,92
13.5.2	CDHU 199	44.06.410	Cuba em aço inoxidável simples de 600x500x300mm	UN	1,00	R\$ 830,91	R\$ 1.054,01	R\$ 1.054,01
13.5.3	CDHU 199	44.03.470	Torneira de parede para pia com bica móvel e arejador, em latão fundido cromado	UN	1,00	R\$ 82,07	R\$ 104,11	R\$ 104,11
13.5.4	CDHU 199	44.01.370	Tanque em granito sintético, linha comercial - sem pertences	UN	1,00	R\$ 254,67	R\$ 323,05	R\$ 323,05
13.5.5	CDHU 199	44.03.400	Torneira curta com rosca para uso geral, em latão fundido cromado, DN= 3/4"	UN	1,00	R\$ 57,17	R\$ 72,52	R\$ 72,52
13.5.6	CDHU 199	44.20.200	Sifão de metal cromado de 1 1/2" x 2"	UN	2,00	R\$ 176,15	R\$ 223,45	R\$ 446,90
14		ARES CONDIÇIONADOS						
14.1	CDHU 199	43.07.330	Ar condicionado a frio, tipo split parede com capacidade de 12.000 BTU/h	CJ	5,00	R\$ 4.176,83	R\$ 5.298,31	R\$ 26.491,55
14.2	CDHU 199	43.07.340	Ar condicionado a frio, tipo split parede com capacidade de 18.000 BTU/h	CJ	3,00	R\$ 5.459,03	R\$ 6.924,78	R\$ 20.774,34
14.3	CDHU 199	43.07.360	Ar condicionado a frio, tipo split parede com capacidade de 30.000 BTU/h	CJ	1,00	R\$ 9.460,91	R\$ 12.001,16	R\$ 12.001,16
15		LIMPEZA						
15.1	CDHU 199	55.01.020	Limpeza final da obra	M2	238,40	R\$ 14,31	R\$ 18,15	R\$ 4.326,96
VALOR TOTAL:								R\$ 799.779,35
Observação: Valores retirados do Boletim Referencial de Custos CDHU 197 - FEV/25 (Com Desoneração)								

segunda-feira, 1 de dezembro de 2025

Arq. Jordana Costa

Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras

CREA 5069477902



TERMO DE REFERÊNCIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel sob medida, na modalidade Built to Suit (BTS), com projeto arquitetônico, complementares e execução da obra realizados pelo futuro locador, destinado à instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS Municipal, conforme padrões arquitetônicos e funcionais estabelecidos pelo Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS) para unidades de Média Complexidade (CREAS 80 casos).

1.2. O serviço a ser contratado deverá atender integralmente às especificações mínimas descritas neste Termo de Referência, incluindo a construção do imóvel na quantidade e características demandadas, tomando como referência o modelo arquitetônico do MDS, que prevê área construída aproximada de 238,40 m² e todos os ambientes obrigatórios, conforme detalhado em seção específica deste documento.

1.3. A contratação observará o disposto na Lei Municipal nº 2.580/2025, na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Federal nº 8.245/1991, sendo precedida de Chamamento Público para Prospecção de Mercado, em conformidade com o Estudo Técnico Preliminar que fundamenta esta contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A necessidade de contratação decorre da inexistência de imóvel adequado para abrigar o Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, diante da crescente demanda pelos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade e da impossibilidade de utilização ou adaptação de imóveis públicos ou privados atualmente disponíveis no município. A ausência de uma unidade CREAS compromete a oferta de atendimentos sigilosos, protegidos e especializados, exigidos pelo PAEFI e pelas Medidas Socioeducativas em Meio Aberto (LA/PSC).

2.2. O CREAS é equipamento público essencial à política de Assistência Social, responsável pela organização e execução dos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade, incluindo: atendimentos em situação de violência física, psicológica, sexual ou institucional; violações de direitos contra crianças, adolescentes, mulheres, pessoas idosas e pessoas com deficiência; acompanhamento de adolescentes em cumprimento de medidas socioeducativas; orientação e apoio especializado às famílias em situação de risco; articulação com o Sistema de Garantia de Direitos; e encaminhamentos intersetoriais.

2.3. O território central do município, que compreende os bairros Centro, Guaricana, Vila Garcês e adjacências, concentra serviços estratégicos como Fórum, Ministério Público, Conselho Tutelar, Delegacia e unidades de saúde, constituindo a área mais adequada para instalação do CREAS, dada a necessidade de rápida articulação institucional e acessibilidade para famílias e indivíduos atendidos. A localização central facilita o fluxo de atendimento especializado e reduz barreiras de deslocamento para a população vulnerável.



2.4. Atualmente, o município não dispõe de imóvel próprio ou locado que atenda às exigências técnicas para o funcionamento de um CREAS, incluindo ambientes obrigatórios como salas de atendimento individual com sigilo, salas para reuniões e atendimentos coletivos, recepção estruturada, sala de coordenação, copa, área administrativa, banheiros acessíveis e infraestrutura compatível com o padrão arquitetônico do MDS. A inexistência de espaço físico adequado inviabiliza a implantação regular da unidade e impede o atendimento às determinações normativas e judiciais.

2.5. A locação na modalidade Built to Suit (BTS) permite que o imóvel seja projetado e construído conforme as especificações técnicas da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), garantindo condições adequadas de acessibilidade, sigilo, ventilação, segurança, conforto térmico e proteção institucional, sem a necessidade de aporte financeiro imediato por parte do município, uma vez que os custos de construção serão amortizados ao longo da vigência contratual.

2.6. Além do valor locatício, a Administração considerará fatores estratégicos como localização central, segurança, acessibilidade universal, adequação do terreno, infraestrutura do entorno e sustentabilidade ambiental, assegurando que a contratação atenda plenamente ao interesse público e às necessidades da população em situação de violação de direitos.

2.7. A contratação está fundamentada no Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado pela SMADS, que apresenta o diagnóstico da rede socioassistencial, demonstra a inadequação dos espaços atualmente utilizados e comprova que a locação sob medida (Built to Suit) é a alternativa mais eficiente, econômica e tecnicamente viável para implantação do CREAS.

2.8. A previsão de reversão do imóvel ao patrimônio público municipal ao término do contrato, nos termos do art. 8º, inciso III, da Lei Municipal nº 2.580/2025, assegura a continuidade da política pública e fortalece a capacidade institucional do município, evitando despesas futuras com locações convencionais e ampliando o patrimônio imobiliário destinado à Assistência Social.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução proposta consiste na contratação de locação de imóvel sob medida, na modalidade Built to Suit (BTS), para a instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, construído de acordo com as especificações técnicas e funcionais fornecidas pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS) e com posterior reversão do bem ao patrimônio público municipal ao final do contrato, nos termos da legislação vigente.

3.2. A adoção do modelo Built to Suit justifica-se pela inexistência, no município, de imóvel público ou privado que atenda aos requisitos arquitetônicos, funcionais e normativos necessários ao funcionamento de um CREAS, bem como pela necessidade de implantação célere e economicamente vantajosa de um equipamento que garanta condições adequadas de sigilo, privacidade, acessibilidade e segurança para atendimentos especializados. O modelo permite ainda que o investimento seja amortizado ao longo da vigência contratual, evitando aporte financeiro imediato pelo Município.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE
Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social



3.3. O imóvel a ser edificado deverá observar os parâmetros estabelecidos pelo Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS) para unidades de Proteção Social Especial de Média Complexidade, garantindo ambientes adequados aos atendimentos individuais e familiares, reuniões técnicas, ações socioeducativas, articulação intersetorial e acolhimento especializado de pessoas e famílias em situação de violação de direitos.

3.4. A estrutura mínima deverá contemplar, entre outros ambientes:

- Recepção e acolhida;
- Salas de atendimento individual/familiar
- Sala de coordenação/administrativa;
- Sala da equipe técnica
- Sala coletiva (grandes atividades)
- Sala coletiva (multiuso)
- Brinquedoteca / espaço lúdico
- Copa/cozinha
- Almoxarifado / depósito
- Despensa / área de serviço
- Sanitário público feminino
- Sanitário público masculino
- Sanitário PCD masculino
- Sanitário PCD feminino
- Sanitário de funcionários
- Circulação e hall
- Área externa coberta / abrigo de resíduos

3.5. O imóvel deverá, obrigatoriamente, estar localizado na região central do município de Iguape/SP, preferencialmente nos bairros Centro, Guaricana e Vila Garcês, garantindo acesso facilitado por vias públicas principais, proximidade com os órgãos do Sistema de Garantia de Direitos (Conselho Tutelar, Ministério Público, Judiciário, Delegacia, Defensoria) e maior facilidade de deslocamento para o público usuário e para a equipe técnica.

3.6. Deverá também atender a todas as exigências legais e ambientais, incluindo:

- regularidade fundiária (matrícula individualizada);
- inexistência de autos de infração ambiental;
- ausência de áreas de preservação permanente;
- conformidade com as normas de acessibilidade (NBR 9050/2015);
- segurança estrutural e elétrica conforme legislação vigente.

3.7. A implantação do CREAS na região central proporcionará:



- Atendimento qualificado às situações de violação de direitos, com adequadas condições de sigilo, privacidade e proteção;
- Maior integração com o Sistema de Garantia de Direitos, favorecendo fluxos de encaminhamento e resolutividade das demandas;
- Ampliação da capacidade de atendimento especializado, incluindo PAEFI, MSE/LA e PSC;
- Acesso facilitado para famílias e indivíduos em situação de risco, dada a centralidade e disponibilidade de transporte;
- Fortalecimento institucional da Proteção Social Especial na rede SUAS do município.

3.8. A solução atende integralmente às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, garantindo economicidade, previsibilidade orçamentária e sustentabilidade administrativa, uma vez que o investimento será amortizado ao longo do contrato e o imóvel será revertido ao Município ao final da vigência, consolidando estrutura permanente para a política pública de Assistência Social.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel a ser locado deverá possuir **área construída mínima de 238,40 m²**, atendendo às especificações mínimas a seguir, conforme modelo arquitetônico do MDS para unidades CREAS:

Ambiente	Quantidade	Dimensão aproximada (m ²)	Descrição / Finalidade
Recepção e acolhida	1	20,00	Espaço de espera, triagem e recepção acessível.
Salas de atendimento individual/familiar	3	12,00 cada	Atendimentos sigilosos; isolamento acústico e ventilação natural.
Sala de coordenação/administrativa	1	12,00	Gestão, arquivo e controle administrativo.
Sala da equipe técnica	1	16,00	Trabalho coletivo, estudos de caso e reuniões internas.
Sala coletiva (grandes atividades)	1	34,00	Atividades grupais, reuniões e oficinas.
Sala coletiva (multiuso)	1	20,00	Grupo menor, oficinas, capacitações.
Brinquedoteca / espaço lúdico	1	12,00	Apoio lúdico para atendimentos com crianças.
Copa/cozinha	1	9,00	Apoio às atividades internas
Almoxarifado / depósito	1	6,00	Armazenamento de materiais e equipamentos.
Despensa / área de serviço	1	4,40	Higienização, armazenagem de insumos.
Sanitário público feminino	1	8,00	3 vasos, pia dupla, ventilação.
Sanitário público masculino	1	8,00	mictório + 2 vasos, pia dupla.
Sanitário PCD masculino	1	5,50	Bancada, barras, área de manobra Ø1,50 m.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE
Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social



Sanitário PCD feminino	1	5,50	Bancada, barras, área de manobra Ø1,50 m.
Sanitário de funcionários	1	3,00	Vaso + lavatório para equipe.
Circulação e hall	—	30,00	Corredores, circulação acessível e piso tátil.
Área externa coberta / abrigo de resíduos	—	9,00	Acesso protegido, abrigo de resíduos e área de manobra.

4.2. Todas as salas deverão ter janelas, visando ao conforto dos usuários, da equipe técnica e demais trabalhadores do SUAS.

4.3. O imóvel deve atender às normas de acessibilidade previstas na ABNT NBR 9050/2015.

4.4. A proposta deverá basear-se no Projeto Básico (Anexo 01) e nos itens descritos na Planilha Orçamentária (Anexo 02), autorizada sua adequação ao projeto apresentado pelo proponente, desde que observadas as quantidades e dimensões mínimas descritas no item 4.1.

4.4.1. No caso de possíveis variações existentes entre os documentos técnicos anexos e as constantes da proposta de imóvel, será avaliada a adequação às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), especialmente àquelas relativas às dimensões, interligações e à configuração arquitetônica dos ambientes.

4.5. O imóvel deverá atender a todas as exigências legais ambientais, como área sem auto de infração ambiental, sem desmatamento irregular, sem presença de área de preservação permanente, etc.

4.6. Os banheiros deverão observar, no mínimo:

4.6.1. Sanitário público feminino: 3 vasos sanitários e 1 pia com 2 cubas;

4.6.2. Sanitário público masculino: 1 mictório, 2 vasos sanitários e 1 pia com 2 cubas;

4.6.3. Sanitários PCD (masc. e fem.): barras horizontais e verticais, área de manobra (Ø 1,50m), lavatório com alavanca e porta com vão $\geq 0,80$ m;

4.6.4. Sanitário de funcionários: 1 vaso sanitário e 1 lavatório.

4.7. O imóvel deverá, obrigatoriamente, estar localizado na região central do município de Iguape/SP, preferencialmente nos bairros Centro, Guaricana e Vila Garcês, conforme diretrizes do ETP, em razão da articulação com o Sistema de Garantia de Direitos.

4.8. As condições de acessibilidade serão avaliadas de acordo com o tipo de via, com a disponibilidade de infraestrutura urbana e de transporte coletivo público.

4.9. O prazo de vigência mínima do contrato é de 15 (quinze) anos, passível de prorrogações sucessivas, respeitado o limite de 35 (trinta e cinco) anos, se não houver reversão do domínio da coisa em favor da Municipalidade.

4.9.1. Ao final do contrato, o imóvel poderá ser revertido ao patrimônio público municipal, conforme cláusula de reversão prevista no contrato.



Obrigações das partes

4.10. Além das obrigações resultantes da observância da Lei federal nº 14.133/2021, da Lei federal nº 8.245/1991 e, no que couber, do Código Civil, compete ao LOCATÁRIO (Município/SMADS):

4.10.1. pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado nesse termo;

4.10.2. destinar o imóvel exclusivamente ao funcionamento das atividades da SMADS/CREAS, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do LOCADOR ou nas hipóteses previstas neste contrato;

4.10.3. efetuar o pagamento do consumo de energia elétrica, água e esgoto, exceto os valores anteriores à entrega das chaves;

4.10.4. efetuar o pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel locado, após a entrega das chaves;

4.10.5. autorizar o LOCADOR, por si ou por seus representantes legalmente constituídos, a promover as vistorias que se julgarem necessárias, desde que comunicadas com antecedência;

4.10.6. promover as vistorias necessárias antes da assinatura do contrato, por seu representante, com relatório fotográfico das condições do imóvel;

4.10.7. levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.10.8. realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si;

4.10.9. não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

4.11. Além das obrigações resultantes da observância da Lei federal nº 14.133/2021, da Lei federal nº 8.245/1991 e, no que couber, do Código Civil, compete ao LOCADOR:

4.11.1. disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações de sua proposta;

4.11.2. fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, com a documentação pertinente;

4.11.3. entregar o imóvel com pintura nova, rede lógica, o sistema hidráulico (água/esgoto) e a rede elétrica (comum e estabilizada) em perfeito estado de funcionamento, com laudo técnico atestando a adequação e funcionamento dos equipamentos e sistemas;

4.11.4. pagar todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel até a data de entrega das chaves;

4.11.5. notificar o LOCATÁRIO das eventuais vistorias, indicando o dia e a hora da realização desse ato;

4.11.6. prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo LOCATÁRIO ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE
Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social



- 4.11.7.** fornecer ao LOCATÁRIO comprovante das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 4.11.8.** ao final do prazo de vigência contratual, reverter o imóvel, em sua totalidade, em favor do LOCATÁRIO, passando o LOCATÁRIO a ter propriedade plena do imóvel, inclusive sobre o edifício, independentemente de indenização;
- 4.11.9.** responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.11.10.** pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
- 4.11.10.1.** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 4.11.10.2.** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 4.11.11.** indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 4.11.12.** providenciar o registro e assinatura do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis, em nome do LOCATÁRIO, livre de quaisquer ônus ou encargos;
- 4.11.13.** substituir, sem custos adicionais e no prazo de 05 (cinco) dias, qualquer item defeituoso ou deteriorado por ocasião da entrega.

Sanções e rescisão

- 4.12.** Será aplicada a sanção de advertência para condutas de inexecução parcial de deveres de diminuta monta, apontadas pela fiscalização.
- 4.13.** As partes estipulam o pagamento de multa no valor de 10% (dez por cento) de 01 (um) aluguel vigente à época do fato, a ser pago pelo LOCADOR, respeitando-se o devido processo legal, caso venha a infringir as obrigações pactuadas.
- 4.14.** As partes poderão rescindir este Termo de Contrato, a qualquer tempo, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigações legais.
- 4.15.** A rescisão por descumprimento acarretará a execução dos valores de multas e indenizações devidas, bem como a retenção de créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.
- 4.16.** O atraso no pagamento de três alugueres consecutivos ou seis alugueres alternados no período de um ano configura inadimplemento absoluto, permitindo a rescisão contratual por parte do LOCADOR, bem como a indenização por perdas e danos mensurada no valor de 1 (um) ano de aluguel, além da vedação de reivindicação das prestações já quitadas.
- 4.17.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à parte notificada ou por via postal, com aviso de recebimento.
- 4.18.** Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurados o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.



5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução da contratação ocorrerá por meio de Chamamento Público para Prospecção de Mercado Imobiliário, com vistas à locação de imóvel sob medida (Built to Suit – BTS) destinado à instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS Municipal, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis ou terrenos que atendam aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência e em seus anexos.

5.2. O Chamamento Público terá como finalidade identificar proprietários de imóveis ou áreas passíveis de edificação que se enquadrem nos parâmetros definidos pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, observando:

- localização obrigatória na região Central do município de Iguape/SP, preferencialmente nos bairros Centro, Guaricana e Vila Garcês, em área acessível à população local;
- viabilidade construtiva e fundiária;
- conformidade ambiental e urbanística;
- atendimento aos requisitos técnicos e arquitetônicos do modelo padrão de CREAS tipo I;
- possibilidade de reversão do bem ao patrimônio público municipal ao final do contrato.

5.3. Após a fase de prospecção, as propostas serão avaliadas sob os critérios de:

- adequação técnica (atendimento às exigências de dimensionamento e acessibilidade);
- localização estratégica e facilidade de acesso;
- segurança e infraestrutura urbana do entorno;
- viabilidade jurídica e ambiental do imóvel;
- vantajosidade econômica da proposta apresentada.

5.4. O imóvel selecionado será objeto de contrato de locação sob medida (BTS), no qual o futuro locador ficará responsável pela aquisição, construção ou adaptação do imóvel conforme as especificações técnicas fornecidas pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social.

5.5. A Prefeitura Municipal de Iguape, por meio da Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social, acompanhará todas as etapas da execução, compreendendo:

- análise e validação dos projetos apresentados;
- acompanhamento das obras e adequações;
- vistorias técnicas e emissão de laudos de conformidade;
- emissão do termo de recebimento e entrega de chaves;
- assinatura do contrato de locação com início da contagem do prazo contratual somente após a entrega do imóvel em condições plenas de uso.

5.6. O pagamento mensal do aluguel será iniciado somente após a conclusão integral da obra, vistoria técnica e atesto de conformidade pela equipe designada, conforme as disposições previstas no item 7 deste Termo de Referência.



6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. A gestão e fiscalização do contrato decorrente deste Termo de Referência serão de responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS, que designará formalmente o Gestor do Contrato e o Fiscal Técnico, em conformidade com os arts. 117 e 118 da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.2. Caberá ao Gestor do Contrato:

- acompanhar e supervisionar a execução contratual, garantindo o cumprimento das obrigações estabelecidas;
- manter o controle documental da contratação, registros, aditamentos e comunicações oficiais;
- solicitar providências administrativas em caso de irregularidades ou descumprimentos contratuais;
- elaborar relatórios periódicos de acompanhamento e avaliação do desempenho contratual;
- articular com os setores de Engenharia, Jurídico, Contabilidade e Planejamento para assegurar a boa execução do contrato.

6.3. Caberá ao Fiscal Técnico do Contrato:

- realizar vistorias e inspeções no imóvel durante e após a execução da obra;
- emitir relatórios técnicos e laudos de conformidade, atestando o cumprimento das exigências construtivas e funcionais;
- verificar as condições de acessibilidade, segurança, iluminação, ventilação e adequação dos espaços internos e externos;
- comunicar formalmente quaisquer não conformidades à autoridade competente e sugerir correções antes da entrega final do imóvel.

6.4. O atesto técnico emitido pelo Fiscal será condição indispensável para:

- recebimento provisório e definitivo do imóvel;
- liberação do pagamento mensal do aluguel;
- emissão dos termos de aceite e início da contagem do prazo contratual.

6.5. O acompanhamento e controle do contrato deverão observar o disposto no Decreto Municipal nº 3.255/2025, que regulamenta a execução contratual no âmbito da Prefeitura Municipal de Iguape, bem como as orientações da Controladoria e Procuradoria Jurídica Municipal.

6.6. Em caso de substituição de gestores ou fiscais, a SMADS deverá formalizar a designação mediante Portaria específica, garantindo a continuidade do acompanhamento técnico e administrativo.

6.7. O gestor deverá manter arquivo atualizado contendo:

- cópia integral do contrato e de seus aditamentos;
- registros de todas as comunicações oficiais e relatórios de fiscalização;
- cópias dos laudos de vistoria e documentos de conformidade emitidos durante a execução



7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. O pagamento decorrente da locação do imóvel ocorrerá exclusivamente após a conclusão total da obra, entrega das chaves e atesto de conformidade emitido pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, mediante vistoria técnica conjunta com os setores de Engenharia, Administração e Jurídico da Prefeitura Municipal de Iguape.

7.2. Após a conclusão e entrega do imóvel em plenas condições de uso, será firmado o contrato de locação sob medida (Built to Suit – BTS), com início da vigência e da cobrança mensal do aluguel somente após o recebimento definitivo do imóvel e emissão do respectivo Termo de Aceite.

7.3. O valor mensal da locação será definido conforme proposta vencedora do Chamamento Público e deverá:

- contemplar todas as despesas de construção, adequação, acabamento e entrega do imóvel em condições de uso;
- incluir todos os tributos incidentes, inclusive IPTU, taxas municipais e seguros obrigatórios;
- estar compatível com o valor de mercado e com o custo estimado apresentado no ETP, devidamente justificado na fase interna do processo.

7.4. O pagamento mensal será efetuado mediante:

- emissão de Nota Fiscal pelo locador;
- atesto de conformidade de uso do imóvel emitido pelo Gestor do Contrato;
- liquidação da despesa pela contabilidade da Prefeitura;
- ordem bancária de pagamento em favor do locador.

7.5. O prazo para pagamento será de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data do protocolo da Nota Fiscal no setor competente, desde que devidamente acompanhada dos documentos comprobatórios e do atesto do Gestor.

7.6. Caso sejam verificadas irregularidades na execução ou na manutenção do imóvel, o pagamento poderá ser suspenso até a completa regularização, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

7.7. Em caso de rescisão contratual por iniciativa do locador, sem justa causa, este deverá indenizar o Município de Iguape pelos prejuízos comprovadamente sofridos, incluindo valores proporcionais de investimentos não amortizados.

8. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. A seleção do futuro locador será realizada por meio de Chamamento Público para Prospeção de Mercado Imobiliário, conduzido pela Comissão Permanente de Licitação ou equipe designada pela Secretaria Municipal de Administração, observando os princípios da isonomia, impessoalidade, transparência e seleção da proposta mais vantajosa à Administração Pública.

8.2. Poderão participar do chamamento pessoas físicas ou jurídicas proprietárias de imóveis ou terrenos obrigatoriamente localizados na região central de Iguape/SP, preferencialmente nos bairros Centro, Guaricana e Vila Garcês, com matrícula regular e aptos a desenvolver ou adaptar edificação para uso público, conforme o



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE
Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social



projeto e as especificações técnicas fornecidas pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), destinadas à instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS Municipal.

8.3. As propostas apresentadas deverão conter, no mínimo:

- a. Endereço do imóvel;
- b. Cópia autenticada da certidão de matrícula do imóvel;
- c. Fotos do imóvel;
- d. proposta técnica de implantação, contendo croqui ou planta baixa, estimativa de área construída e layout preliminar dos ambientes.

8.3.1. Documentos de habilitação – pessoa física ou jurídica

8.3.1.1. Pessoa Física

- a. Cédula de identidade;
- b. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física – CPF;
- c. Comprovante de endereço;
- d. Certidão de nascimento/casamento;
- e. Certidão Negativa de Débitos com a União ou Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa;
- f. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas Federais, INSS e FGTS ou Certidão Positiva de Débito com Efeitos e Negativa.

8.3.1.2. Pessoa Jurídica

- a. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- b. Contrato social e suas respectivas alterações;
- c. Certidão Negativa de Débitos com a União ou Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa;
- d. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) ou Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa;
- e. Certidões de FGTS e INSS;
- f. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado; em se tratando de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- g. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova da diretoria em exercício;
- h. Declaração de que não emprega menor.

8.3.2. Documentos relacionados ao imóvel

- a. Certidão da matrícula do imóvel;
- b. Espelho cadastral do imóvel, contendo os números de inscrição fiscal e/ou inscrição imobiliária, ou de documento comprobatório que possa gerar a inscrição;
- c. Carta de “Habite-se” (se obrigatória);
- d. Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;





GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE
Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social



- e. Certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e de energia elétrica;
- f. Declaração da LOCADORA de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (art. 22, IV, da Lei nº 8.245/1991);
- g. Descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes (art. 22, V, da Lei nº 8.245/1991);
- h. Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das taxas de administração (art. 22, VII, da Lei nº 8.245/1991), se houver.

8.3.3.1. Para fins de habilitação, a verificação de documentos habilitatórios por parte da agente de contratação, nos sítios oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões, constitui meio legal de prova.

8.3.3.2. A critério da agente de contratação, poderão ser solicitadas aos interessados a apresentação de informações complementares acerca da proposta.

8.3.3.3. A documentação relacionada anteriormente não elimina a possibilidade de exigência futura de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso.

8.3.3.4. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original ou por cópia, desde que declarados autênticos pelo Proponente, sob as penas da lei.

8.3.3.5. O documento obtido via internet, por meio de sítios oficiais, terá sua autenticidade verificada pela agente de contratação.

8.3.3.6. Caso haja documento redigido em idioma estrangeiro, este somente será considerado se acompanhado da versão em português, firmada por tradutor juramentado.

8.4. O julgamento das propostas será realizado por comissão designada, observando os seguintes critérios de avaliação:

1. Adequação técnica às especificações deste Termo de Referência e ao projeto arquitetônico padrão do CREAS (unidade de Média Complexidade);
2. Localização e acessibilidade do imóvel em relação ao território central e às vias principais do município;
3. Infraestrutura urbana e segurança do entorno;
4. Viabilidade jurídica e ambiental da área ou do imóvel proposto;
5. Valor global da locação, observado o princípio da vantajosidade;
6. Prazos de execução e entrega da edificação, conforme cronograma apresentado.

8.5. A análise das propostas poderá incluir vistoria técnica in loco e parecer da equipe de Engenharia da Prefeitura, com o objetivo de verificar a exatidão das informações e a viabilidade técnica da proposta.

8.6. O resultado do chamamento será formalizado por meio de Ata de Julgamento, contendo a classificação das propostas e a indicação da proposta mais vantajosa, a qual seguirá para as fases subsequentes de contratação e elaboração do contrato de locação *Built to Suit*.

8.7. A contratação somente será formalizada após:

- aprovação do projeto arquitetônico e executivo pela equipe técnica da SMADS e Engenharia Municipal;
- emissão das licenças e autorizações necessárias;



- dotação orçamentária.

8.8. Os critérios definidos neste item buscam assegurar que a contratação seja eficiente, segura e economicamente vantajosa, garantindo a adequada implantação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS no território central do município.

9. ESTIMATIVA DE VALOR E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. A estimativa de custos baseia-se no Estudo Técnico Preliminar – ETP do CREAS, elaborado pela SMADS, conforme modelo arquitetônico do MDS para unidades de Proteção Social Especial de Média Complexidade (CREAS – 80 casos).

9.2. O orçamento de referência apresentado no ETP indica custo total estimado de R\$ 799.779,35 para a construção do imóvel sob medida, considerando área construída aproximada de 238,40 m² e insumos precificados de acordo com o Boletim Referencial de Custos CDHU nº 197, aplicando-se BDI de 26,85%.

9.3. O valor mensal da locação será definido com base na proposta vencedora do Chamamento Público, considerando a amortização do investimento ao longo do prazo contratual (modalidade BTS – Built to Suit), observando-se que o pagamento somente terá início após o aceite técnico e a entrega integral do imóvel.

9.4. A contratação observará as disposições da Lei Municipal nº 2.580/2025 (locações sob medida/BTS).

9.5. A despesa correrá por dotação orçamentária da SMADS, no âmbito da Proteção Social Especial – CREAS, com previsão no FMAS, na natureza de despesa 3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica, podendo ser ajustada na LOA vigente.

9.6. Valores poderão ser atualizados com base em revisões de preço oficiais e legislação aplicável, preservando o equilíbrio econômico-financeiro.

9.7. Esta estimativa tem finalidade planejadora, podendo ser ajustada após a análise das propostas técnica e comercial na fase externa.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. A presente contratação tem como objetivo garantir a instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS Municipal, assegurando atendimento especializado a pessoas e famílias em situação de violação de direitos, em conformidade com os princípios e diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) e da Proteção Social Especial de Média Complexidade.

10.2. O imóvel a ser locado deverá atender integralmente às condições técnicas, estruturais, ambientais e de acessibilidade estabelecidas neste Termo de Referência e em seus anexos, cabendo ao locador a responsabilidade pela execução da obra, licenciamento, regularização e entrega do imóvel totalmente apto ao uso público.

10.3. A contratação se regerá pelas disposições da:

- Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos);
- Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei de Locações);
- Lei Municipal nº 2.580/2025, que autoriza a locação sob medida (*Built to Suit*);



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE
Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social



- demais legislações correlatas e normas complementares aplicáveis à Administração Pública Municipal.

10.4. Caberá à Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS) o acompanhamento técnico e administrativo da execução contratual, bem como a avaliação contínua da funcionalidade e adequação do imóvel às necessidades do serviço público prestado.

10.5. O locador deverá garantir manutenção predial preventiva e corretiva durante toda a vigência contratual, mantendo o imóvel em perfeitas condições de uso, higiene e segurança, conforme previsto no contrato e sob supervisão do Gestor e Fiscal designados.

10.6. Qualquer modificação contratual deverá ser formalizada por meio de termo aditivo, precedido de justificativa técnica e manifestação jurídica favorável, respeitando os limites estabelecidos pela legislação vigente.

10.7. Os casos omissos ou eventuais divergências na execução do contrato serão dirimidos pela Comissão de Fiscalização designada pela SMADS, com respaldo técnico da Procuradoria Jurídica do Município.

10.8. Este Termo de Referência integra, juntamente com o Estudo Técnico Preliminar (ETP) e demais anexos, o processo administrativo que fundamenta o Chamamento Público para Prospecção de Mercado e a posterior contratação do imóvel sob medida destinado à instalação e funcionamento do CREAS Municipal.

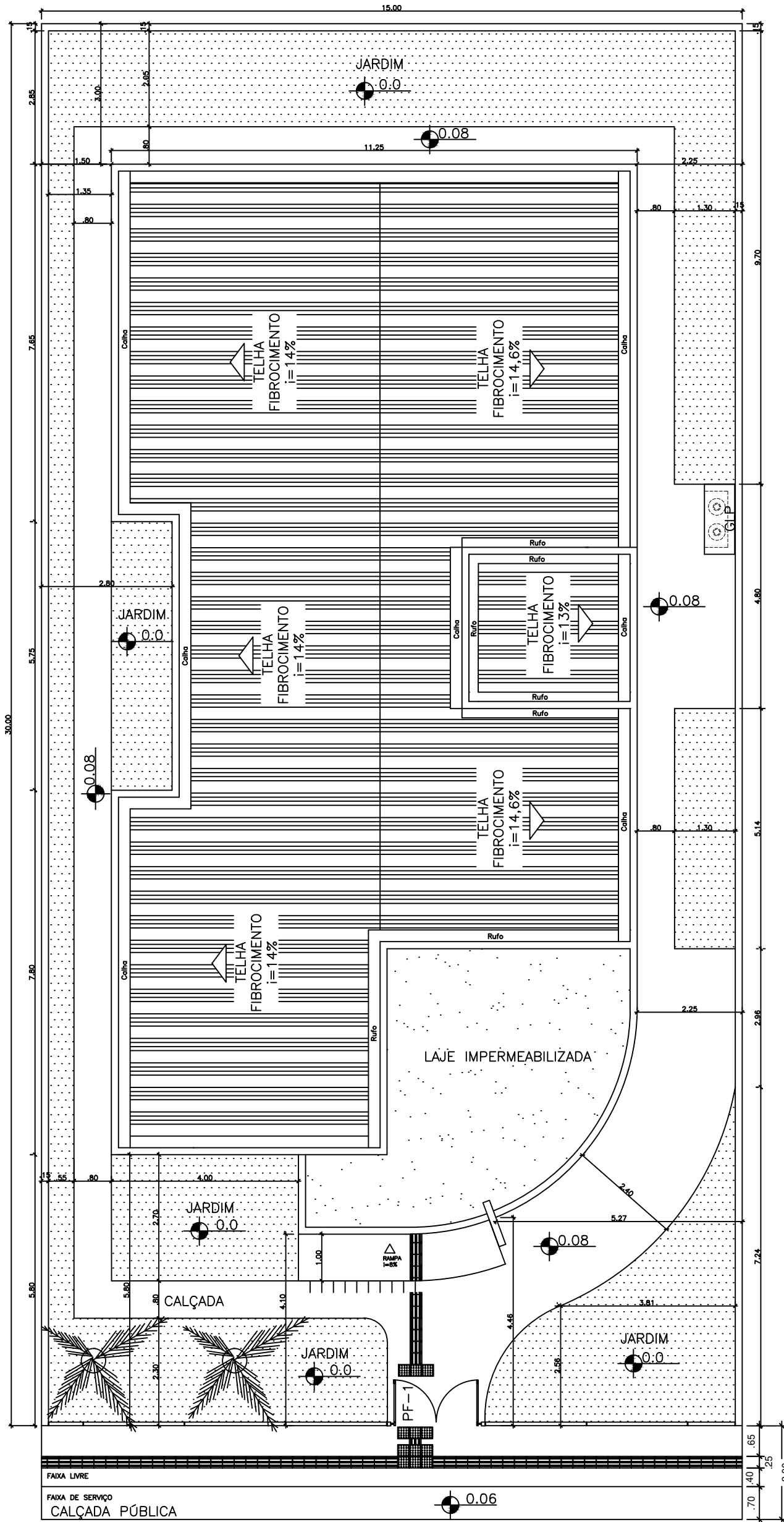
Iguape/SP, 16 de janeiro de 2026.

ISABELLE MARTINS BENETTI

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social

Anexos:

- 01 – Projeto modelo do MDS;
- 02 – Planilha Orçamentária.



MINISTÉRIO DA CIDADANIA

PROJETO ARQUITETÔNICO - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS - 80 CASOS
PLANTA DE COBERTURA - ESC 1/100

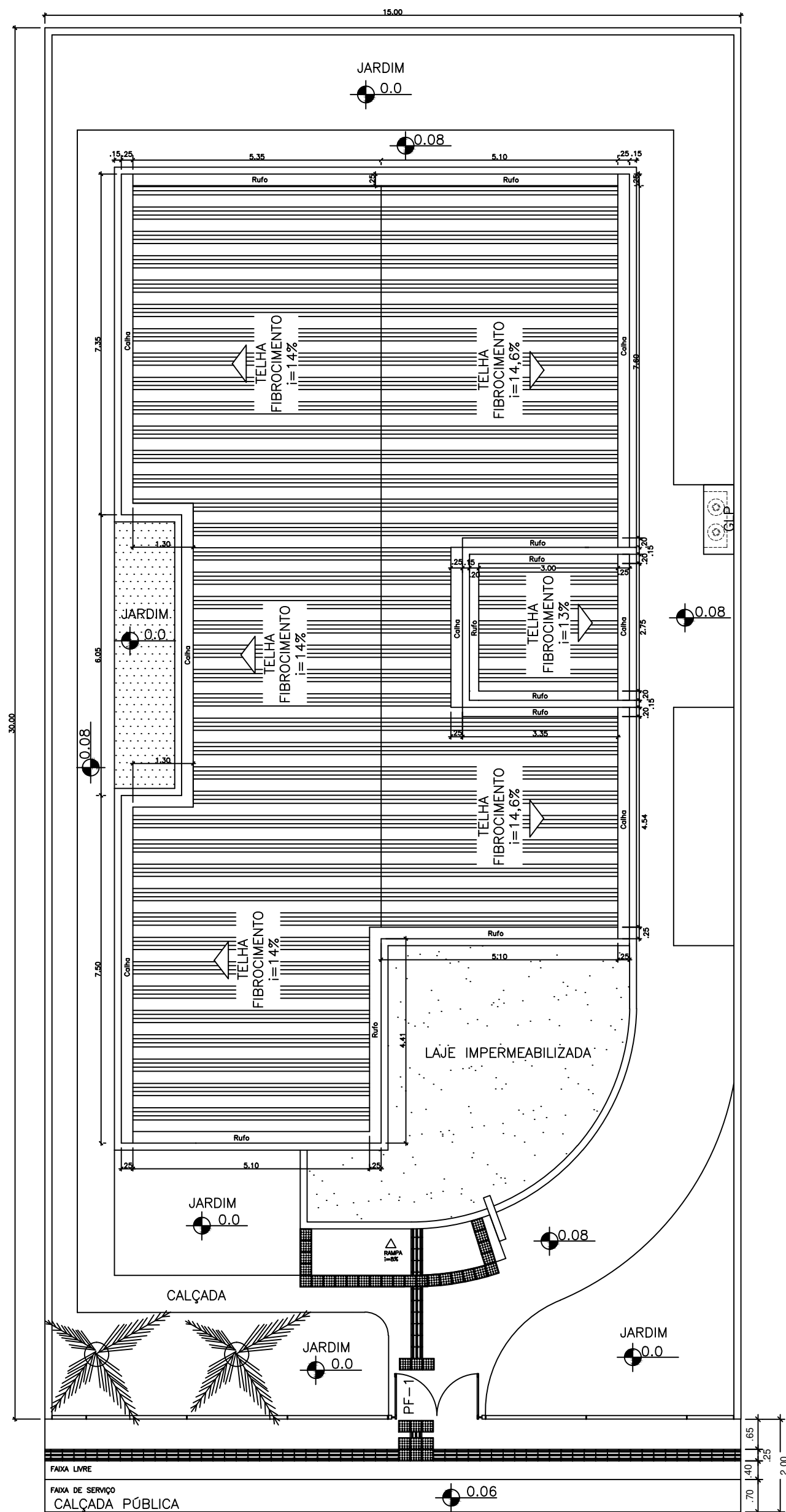
ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m²

DIMENSÃO DO TERRENO: 15m X 30m = 450m²

1/8

Assinado por 2 pessoas: ISABELLE MARTINS BENETTI e ANTONIO MATHEUS DA VEIGA NETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://lguape.1doc.com.br/verificacao/73D4-E592-70BE-C2D4>





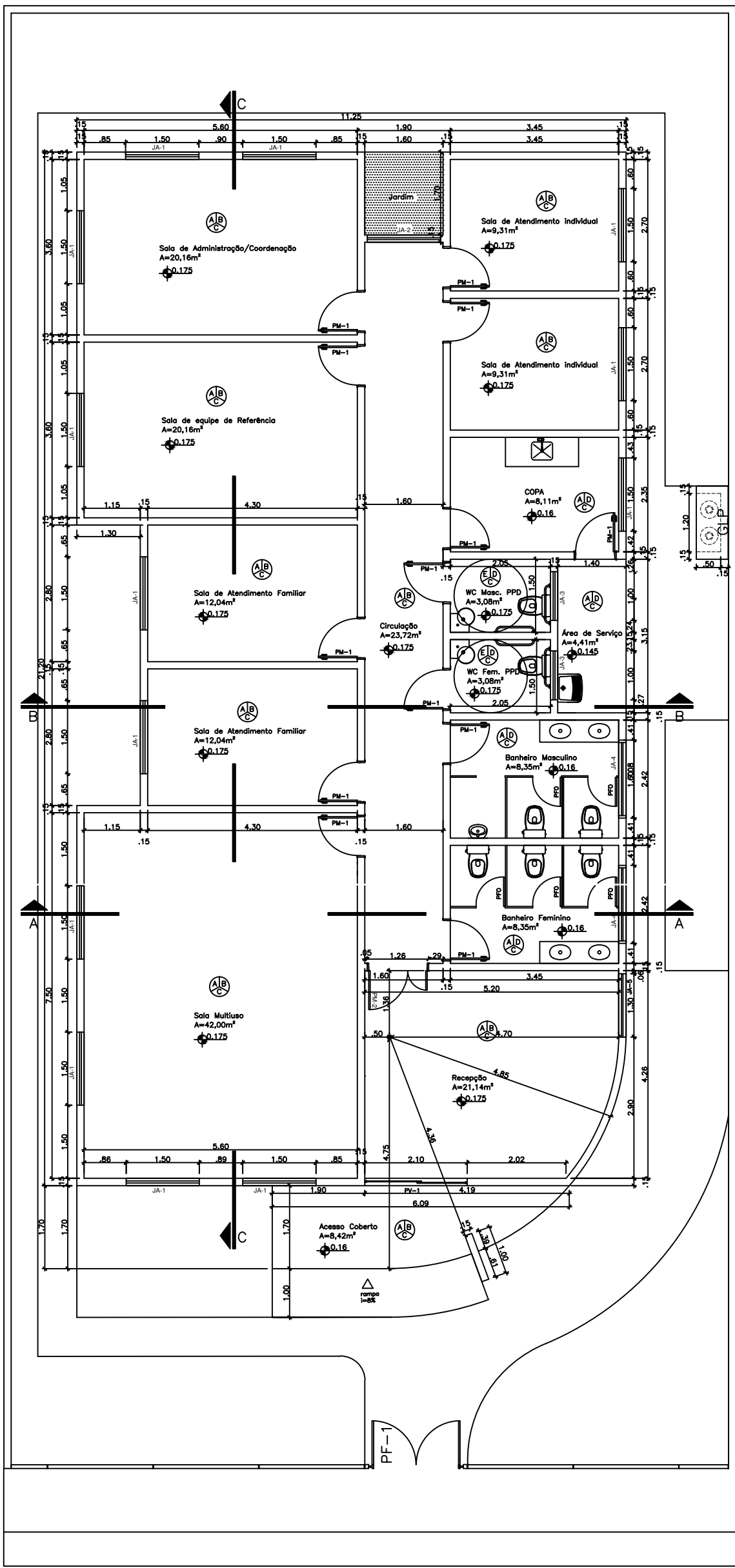
MINISTÉRIO DA CIDADANIA

PROJETO ARQUITETÔNICO - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS - 80 CASOS

PLANTA DE LOCAÇÃO - ESC 1/100

ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m²

DIMENSÃO DO TERRENO: 15m X 30m = 450m²

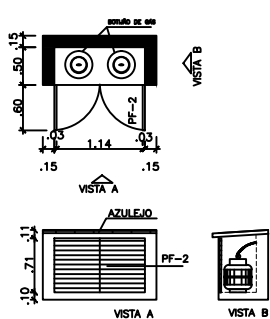


QUADRO DE ABERTURAS				
ABERTURA	LARGURA(m)	ALTURA(m)	PETITORIL(m)	MATERIAL
PV-1	2,10	2,20		PORTA DE VIDRO
PM-1	0,80	2,10		PORTA DE MADEIRA
PM-2	1,20	2,10		PORTA DE MADEIRA
PFO	0,60	1,80		PORTA DE FÓRMICA
PF-1	1,80	1,72		PORTÃO DE FERRO
PF-2	1,20	0,71		PORTA DE FERRO
JA-1	1,50	1,20	0,80	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO
JA-2	1,50	1,80	0,20	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO
JA-3	1,00	0,40	1,70	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO
JA-4	1,60	0,40	1,70	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO
JA-5	1,30	1,80	0,20	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO

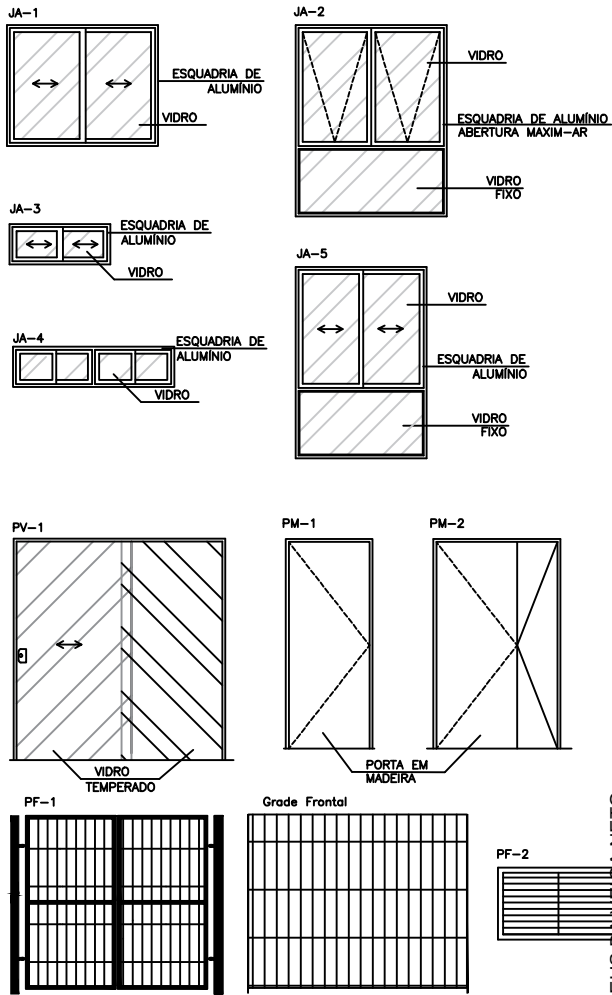
LEGENDA

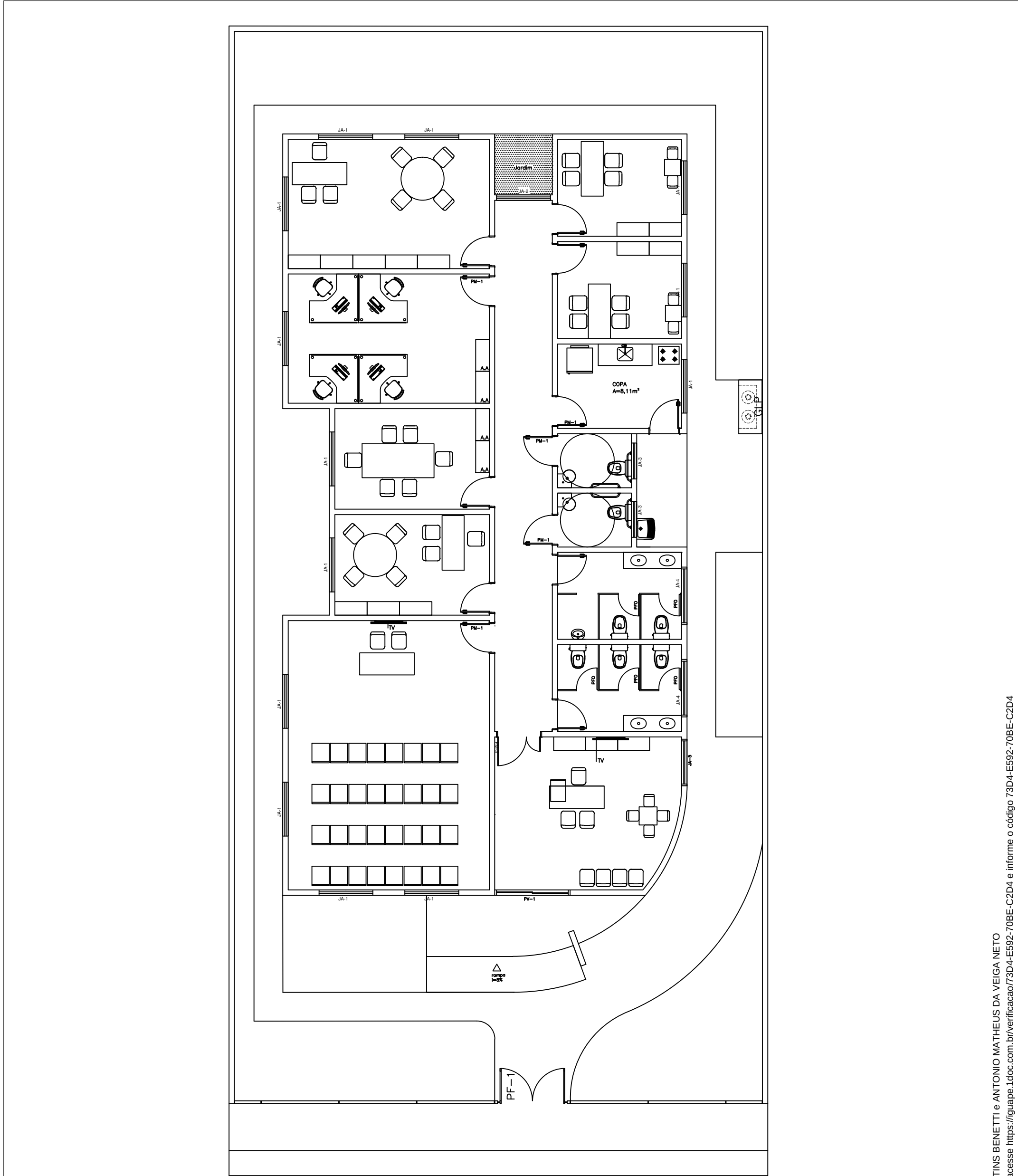
- PISO
PAREDE
TETO
- A - CERÂMICA 30cmX30cm, PI-4
B - PINTURA COM TINTA ACRÍLICA
C - PINTURA COM TINTA PVA, BRANCO NEVE
D - AZULEJO 15cmX15cm
E - CERÂMICA ANTIDERRAPANTE 30x30cm

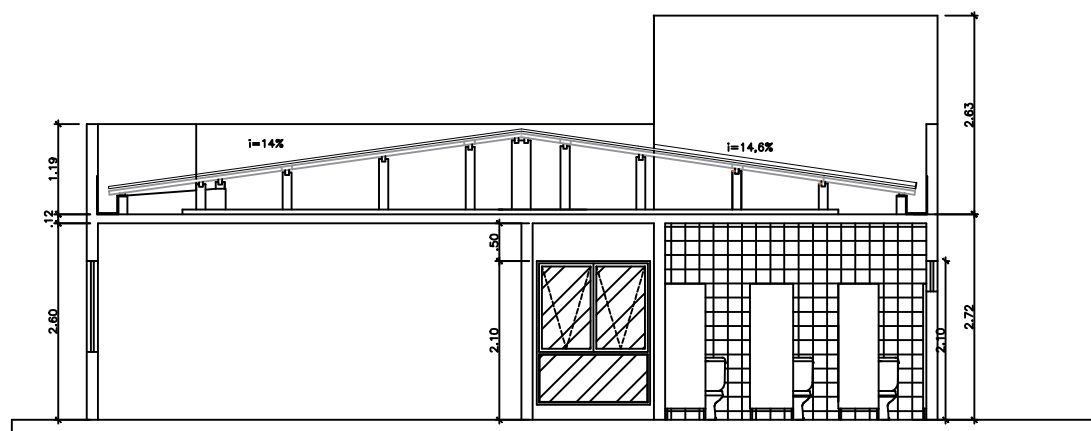
DETALHE ABRIGO GLP



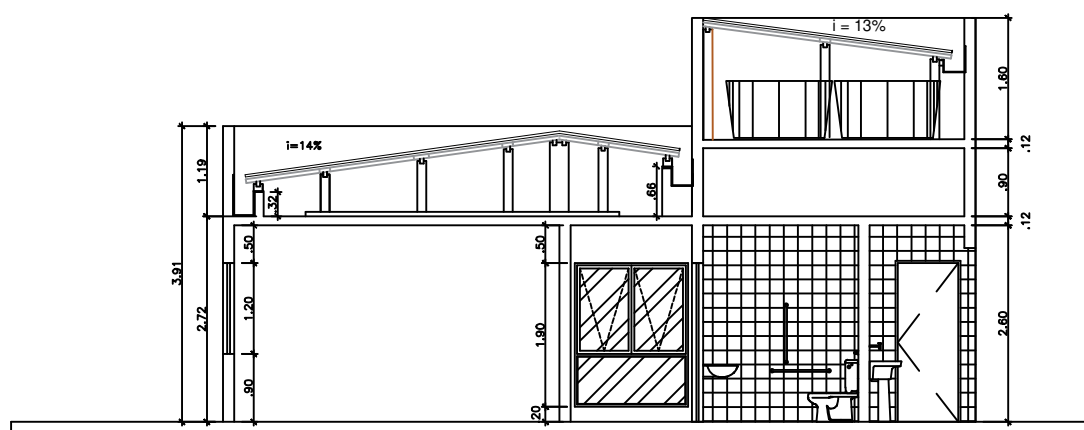
DETALHE DE ESQUADRIAS



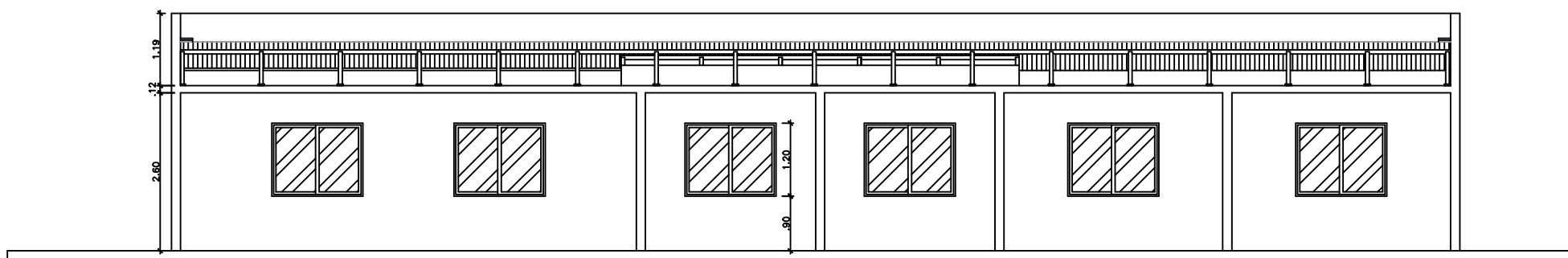




CORTE A-A



CORTE B-B



CORTE C-C

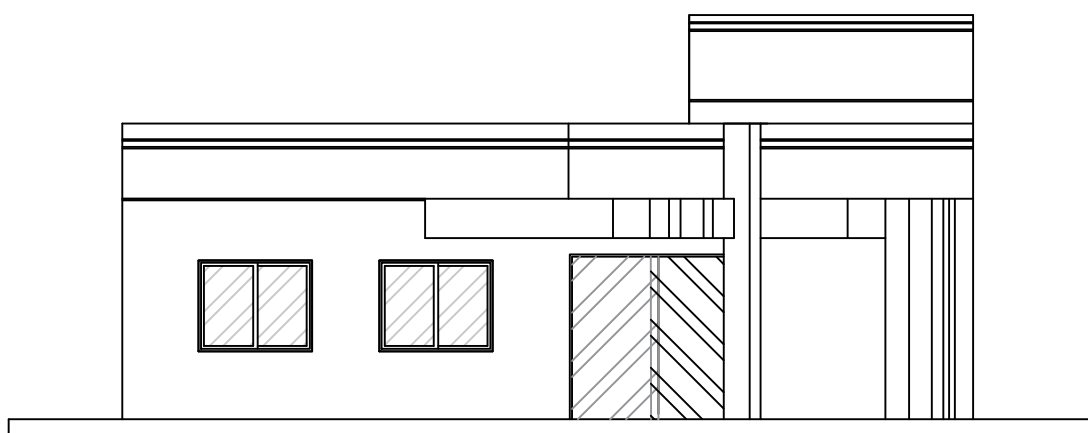


MINISTÉRIO DA CIDADANIA

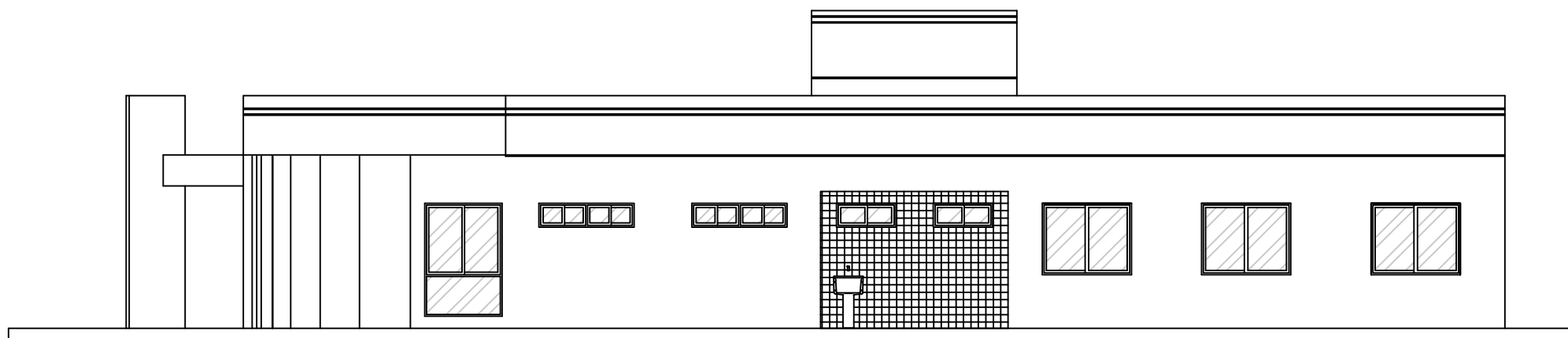
PROJETO ARQUITETÔNICO - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS - 80 CASOS
CORTES - ESC 1/100

ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m²

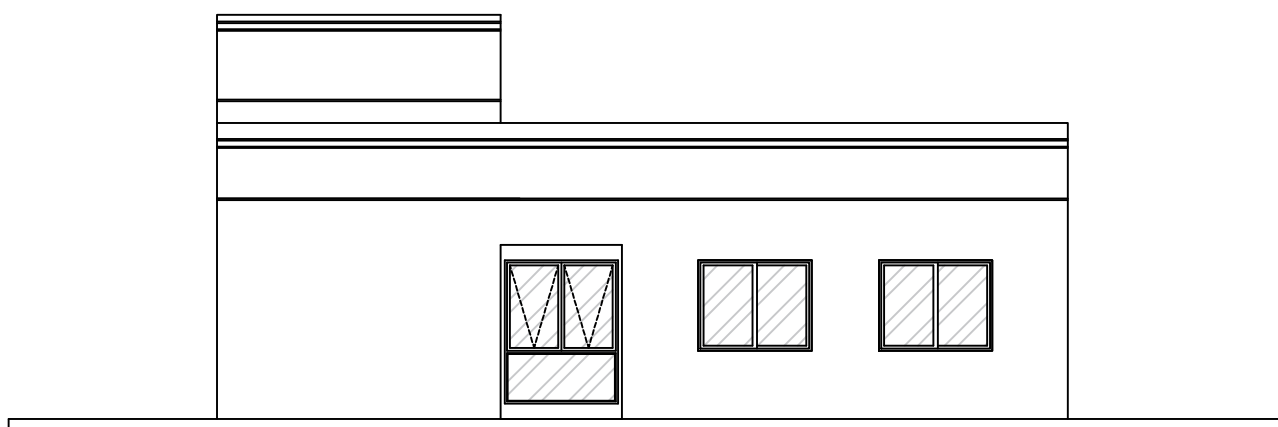
DIMENSÃO DO TERRENO: 15m X 30m = 450m²



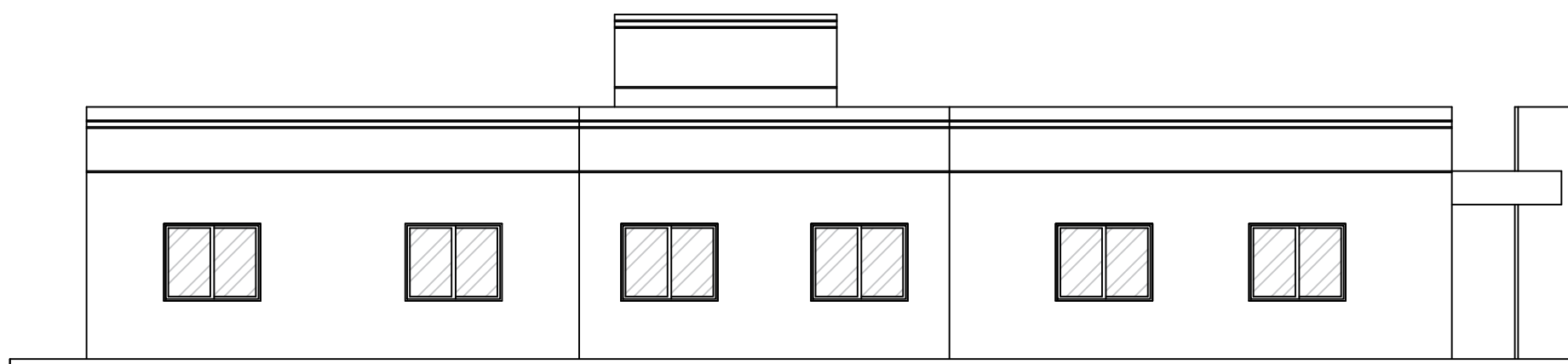
FACHADA FRONTAL



FACHADA LATERAL DIREITA



FACHADA POSTERIOR



FACHADA LATERAL ESQUERDA

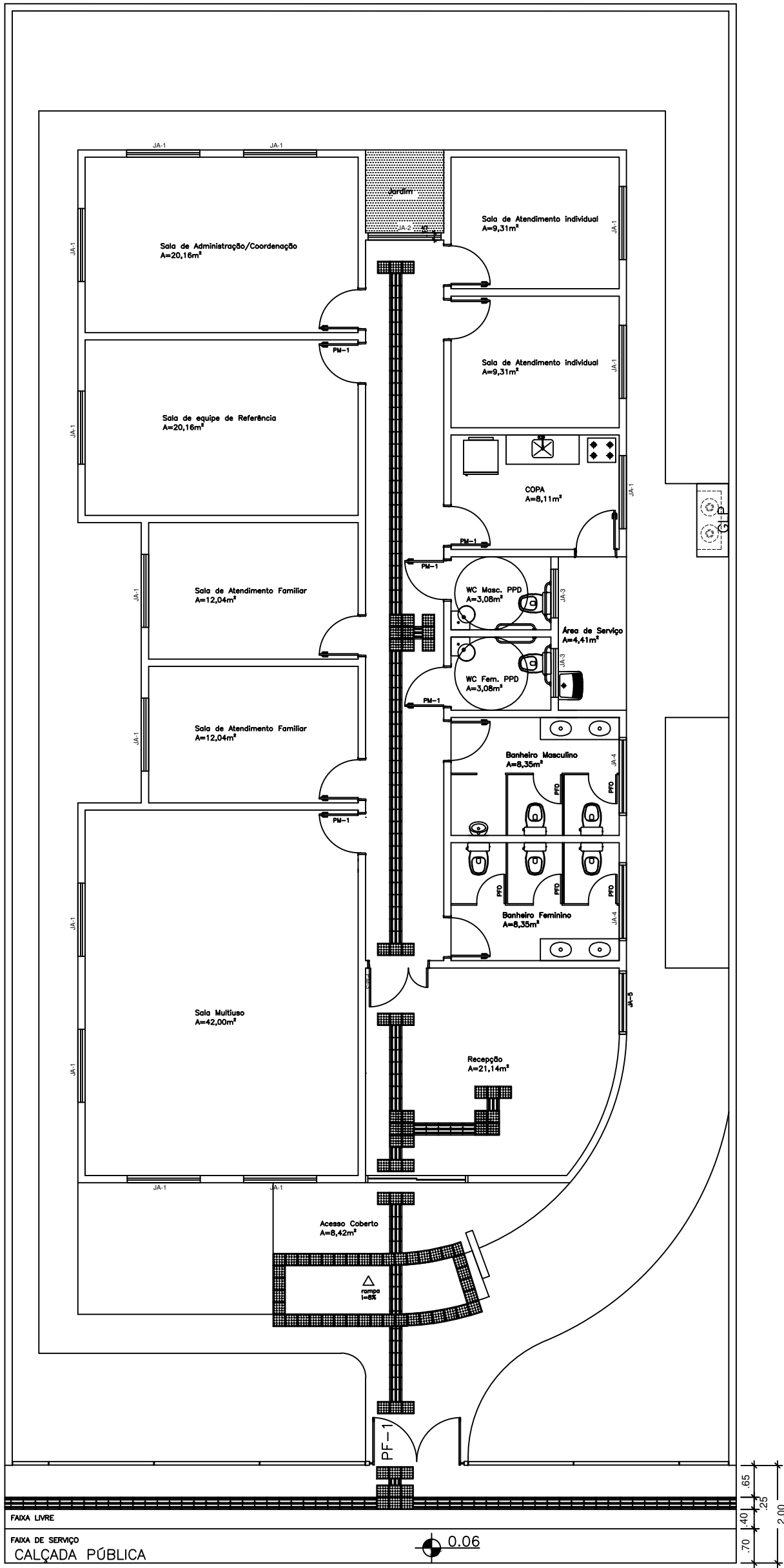


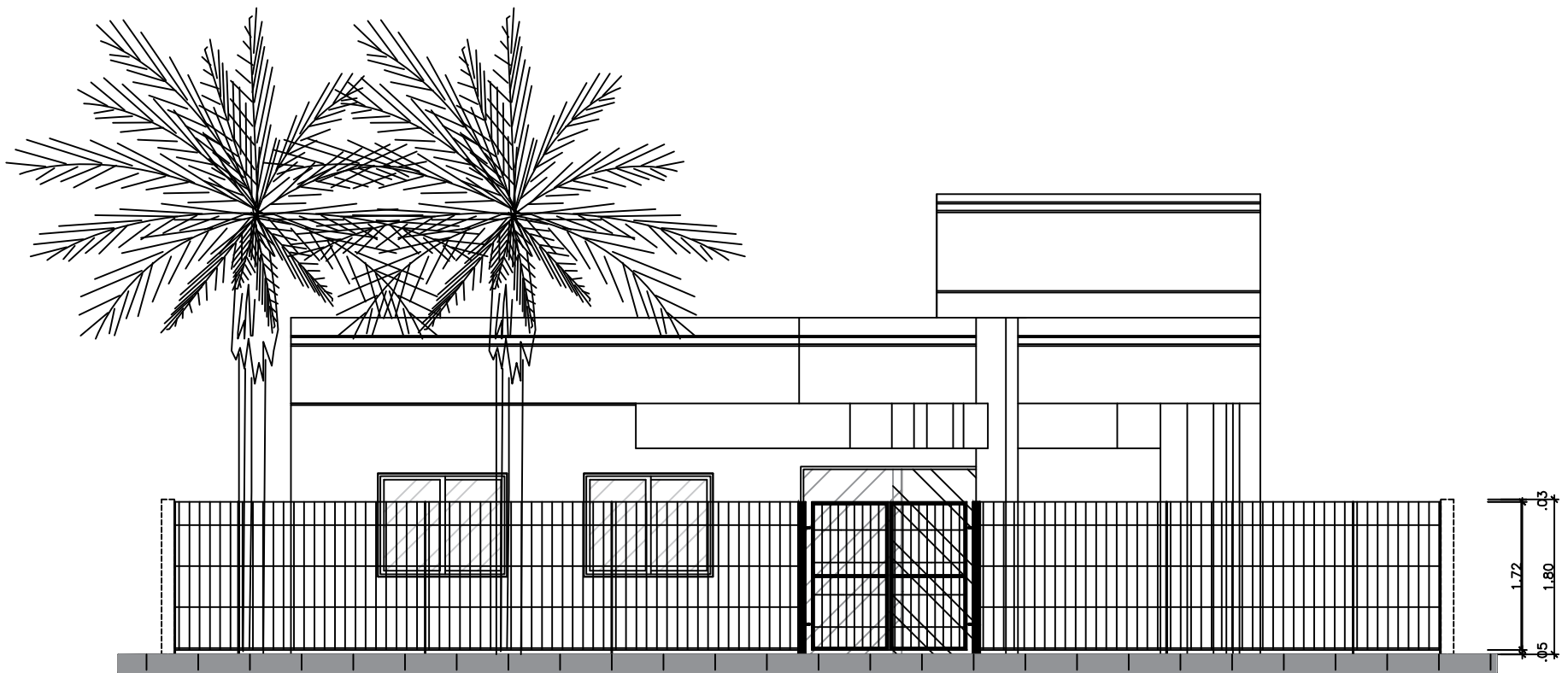
MINISTÉRIO DA CIDADANIA

PROJETO ARQUITETÔNICO - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS - 80 CASOS
FACHADAS - ESC 1/100

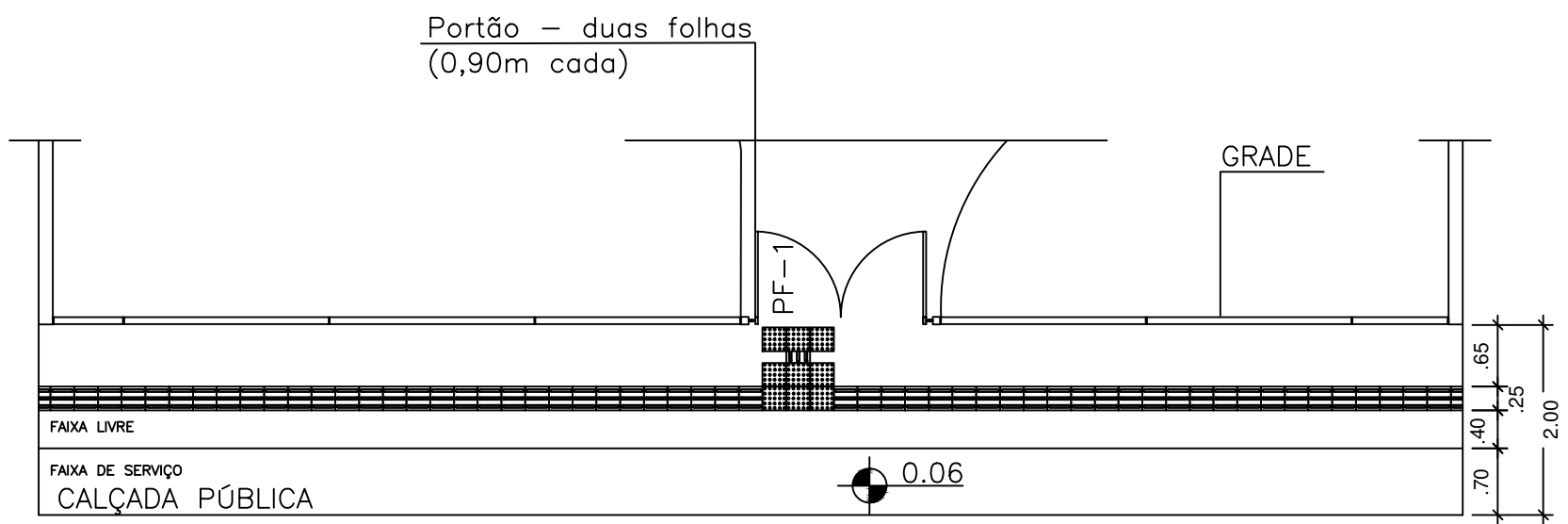
ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m²

DIMENSÃO DO TERRENO: 15m X 30m = 450m²





DETALHE GRADE E PORTÃO FRONTAL



CREAS – DETALHE GRADE E PORTÃO FRONTAL
esc. 1:50



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul

OBRA : CREAS - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – Iguaçu/SP

LOCAL: IGUAPE/SP



PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

Versão:

CDHU 199

Data Base:

AGO/25

BDI =

26,85%

ITEM	FORTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UND	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO R\$	PREÇO UNITÁRIO R\$ (C/BDI)	PREÇO TOTAL R\$
1			SERVIÇOS PRELIMINARES					
1.1	CDHU 199	02.08.020	Placa de identificação para obra	M2	6,00	R\$ 893,85	R\$ 1.133,85	R\$ 6.803,10
1.2	CDHU 199	02.01.021	Construção provisória em madeira - fornecimento e montagem	M2	30,00	R\$ 563,29	R\$ 714,53	R\$ 21.435,90
1.3	CDHU 199	02.03.120	Tapume fixo para fechamento de áreas, com portão	M2	37,50	R\$ 108,70	R\$ 137,89	R\$ 5.170,88
1.4	CDHU 199	28.20.070	Ferragem para portão de tapume	CJ	1,00	R\$ 812,09	R\$ 1.030,14	R\$ 1.030,14
2			FUNDAÇÃO / ESTRUTURA					
2.1	CDHU 199	02.09.030	Limpeza manual do terreno, inclusive troncos até 5 cm de diâmetro, com caminhão à disposição dentro da obra, até o raio de 1 km	M2	450,00	R\$ 8,05	R\$ 10,21	R\$ 4.594,50
2.2	CDHU 199	12.01.021	Broca em concreto armado diâmetro de 20 cm - completa	M	72,00	R\$ 66,36	R\$ 84,18	R\$ 6.060,96
2.3	CDHU 199	06.01.020	Escavação manual em solo de 1ª e 2ª categoria em campo aberto	M3	12,46	R\$ 51,10	R\$ 64,82	R\$ 807,66
2.4	CDHU 199	09.01.020	Forma em madeira comum para fundação	M2	125,84	R\$ 103,63	R\$ 131,45	R\$ 16.541,67
2.5	CDHU 199	10.01.040	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	KG	872,36	R\$ 9,86	R\$ 12,51	R\$ 10.913,22
2.6	CDHU 199	11.01.190	Concreto usinado, fck = 40 MPa	M3	12,46	R\$ 590,77	R\$ 749,39	R\$ 9.337,40
2.7	CDHU 199	11.16.040	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em fundação	M3	12,46	R\$ 172,38	R\$ 218,66	R\$ 2.724,50
2.8	CDHU 199	32.16.030	Impermeabilização em membrana de asfalto modificado com elastômeros, na cor preta	M2	119,51	R\$ 58,28	R\$ 73,93	R\$ 8.835,37
3			ALVENARIA					
3.1			PILARES					
3.1.1	CDHU 199	09.01.030	Forma em madeira comum para estrutura	M2	37,80	R\$ 256,95	R\$ 325,94	R\$ 12.320,53
3.1.2	CDHU 199	10.01.040	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	KG	330,75	R\$ 9,86	R\$ 12,51	R\$ 4.137,68
3.1.3	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	4,86	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 3.014,95
3.1.4	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	4,86	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 734,05
3.2			PAREDES					
3.2.1	CDHU 199	14.04.210	Alvenaria de bloco cerâmico de vedação de 14 cm	M2	500,15	R\$ 83,41	R\$ 105,81	R\$ 52.920,87
3.3			VIGAS					
3.3.1	CDHU 199	09.01.030	Forma em madeira comum para estrutura	M2	123,39	R\$ 256,95	R\$ 325,94	R\$ 40.217,74
3.3.2	CDHU 199	10.01.040	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	KG	647,81	R\$ 9,86	R\$ 12,51	R\$ 8.104,10
3.3.3	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	9,25	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 5.738,33
3.3.4	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	9,25	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 1.397,12
3.3.5	CDHU 199	09.01.160	Desmontagem de forma em madeira para estrutura de vigas, com tábuas	M2	123,39	R\$ 8,30	R\$ 10,53	R\$ 1.299,30
3.4			PILAR DA FACHADA					
3.4.1	CDHU 199	09.01.020	Forma em madeira comum para fundação	M2	1,08	R\$ 103,63	R\$ 131,45	R\$ 141,97
3.4.2	CDHU 199	10.01.040	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	KG	9,45	R\$ 9,86	R\$ 12,51	R\$ 118,22
3.4.3	CDHU 199	11.01.190	Concreto usinado, fck = 40 MPa	M3	0,14	R\$ 590,77	R\$ 749,39	R\$ 104,91
3.4.4	CDHU 199	11.16.040	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em fundação	M3	0,14	R\$ 172,38	R\$ 218,66	R\$ 30,61
3.4.5	CDHU 198	14.04.210	Alvenaria de bloco cerâmico de vedação de 14 cm	M2	2,73	R\$ 83,41	R\$ 105,81	R\$ 288,86
3.4.6	CDHU 199	09.01.160	Desmontagem de forma em madeira para estrutura de vigas, com tábuas	M2	1,08	R\$ 8,30	R\$ 10,53	R\$ 11,37
4			LAJE					
4.1	CDHU 199	13.01.130	Laje pré-fabricada mista vigota treliçada/lajota cerâmica - LT 12 (8+4) e capa com concreto de 25 MPa	M2	249,27	R\$ 154,46	R\$ 195,93	R\$ 48.839,47
4.2	CDHU 199	10.02.020	Armadura em tela soldada de aço	KG	368,92	R\$ 10,08	R\$ 12,79	R\$ 4.718,49

4.3	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	12,46	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 7.729,69
4.4	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	12,46	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 1.881,96
4.5	CDHU 199	32.17.040	Impermeabilização em argamassa polimérica com reforço em tela poliéster para pressão hidrostática positiva	M2	29,56	R\$ 35,66	R\$ 45,23	R\$ 1.337,00
5		RAMPA						
5.1	CDHU 199	10.02.020	Armadura em tela soldada de aço	KG	0,57	R\$ 10,08	R\$ 12,79	R\$ 7,29
5.2	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	0,39	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 241,94
5.3	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	0,39	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 58,91
6		ELÉTRICA						
6.1	SIURB	9080003	POSTE DE ENTRADA DE ENERGIA, DUPLO "T" - 7,5M/200DAN	UN	1,00	R\$ 1.425,22	R\$ 1.807,89	R\$ 1.807,89
6.2	CDHU 199	39.21.060	Cabo de cobre flexível de 16 mm², isolamento 0,6/1kV - isolamento HEPR 90°C	M	20,00	R\$ 17,85	R\$ 22,64	R\$ 452,80
6.3	CDHU 199	37.03.240	Quadro de distribuição universal de embutir, para disjuntores 56 DIN / 40 Bolt-on - 225 A - sem componentes	UN	4,00	R\$ 1.113,71	R\$ 1.412,74	R\$ 5.650,96
6.4	CDHU 199	37.13.600	Disjuntor termomagnético, unipolar 127/220 V, corrente de 10 A até 30 A	UN	36,00	R\$ 33,09	R\$ 41,97	R\$ 1.510,92
6.5	CDHU 199	38.19.040	Eletroduto de PVC corrugado flexível leve, diâmetro externo de 32 mm	M	397,33	R\$ 19,67	R\$ 24,95	R\$ 9.913,38
6.6	CDHU 199	39.02.016	Cabo de cobre de 2,5 mm², isolamento 750 V - isolamento em PVC 70°C	M	1.192,00	R\$ 4,49	R\$ 5,70	R\$ 6.794,40
6.7	CDHU 199	39.02.020	Cabo de cobre de 4 mm², isolamento 750 V - isolamento em PVC 70°C	M	20,00	R\$ 7,03	R\$ 8,92	R\$ 178,40
6.8	CDHU 199	40.07.040	Caixa em PVC octogonal de 4' x 4'	UN	28,00	R\$ 19,89	R\$ 25,23	R\$ 706,44
6.9	CDHU 199	40.07.010	Caixa em PVC de 4' x 2'	UN	60,00	R\$ 16,10	R\$ 20,42	R\$ 1.225,20
6.10	CDHU 199	40.04.460	Tomada 2P+T de 20 A - 250 V, completa	CJ	18,00	R\$ 29,97	R\$ 38,02	R\$ 684,36
6.11	CDHU 199	40.04.450	Tomada 2P+T de 10 A - 250 V, completa	CJ	26,00	R\$ 27,44	R\$ 34,81	R\$ 905,06
6.12	CDHU 199	40.04.480	Conjunto 1 interruptor simples e 1 tomada 2P+T de 10 A, completo	CJ	4,00	R\$ 41,71	R\$ 52,91	R\$ 211,64
6.13	CDHU 199	40.05.040	Interruptor com 2 teclas simples e placa	CJ	4,00	R\$ 41,26	R\$ 52,34	R\$ 209,36
6.14	CDHU 199	40.05.020	Interruptor com 1 tecla simples e placa	CJ	8,00	R\$ 30,86	R\$ 39,15	R\$ 313,20
6.15	CDHU 199	41.31.040	Luminária LED retangular de sobrepor com difusor translúcido, 4000 K, fluxo luminoso de 3690 a 4800 lm, potência de 35 W a 41 W	UN	24,00	R\$ 355,83	R\$ 451,37	R\$ 10.832,88
6.16	CDHU 199	41.14.430	Luminária quadrada de embutir tipo calha aberta, com refletor e aleta parabólicas em alumínio de alto brilho, para 4 lâmpadas fluorescentes de 14 W/16 W/18 W	UN	4,00	R\$ 192,59	R\$ 244,30	R\$ 977,20
7		HIDRÁULICA						
7.1	CDHU 199	42.05.320	Caixa de inspeção do terra cilíndrica em PVC rígido, diâmetro de 300 mm - h= 400 mm	UN	30,00	R\$ 43,42	R\$ 55,08	R\$ 1.652,40
7.2	CDHU 199	42.05.330	Caixa de inspeção do terra cilíndrica em PVC rígido, diâmetro de 300 mm - h= 600 mm	UN	2,00	R\$ 65,40	R\$ 82,96	R\$ 165,92
7.3	CDHU 199	46.05.020	Tubo PVC rígido, tipo Coletor Esgoto, junta elástica, DN= 100 mm, inclusive conexões	M	2,00	R\$ 43,77	R\$ 55,52	R\$ 111,04
7.4	CDHU 199	46.01.050	Tubo de PVC rígido soldável marrom, DN= 50 mm, (1 1/2'), inclusive conexões	M	30,00	R\$ 50,31	R\$ 63,82	R\$ 1.914,60
7.5	CDHU 199	46.02.010	Tubo de PVC rígido branco, pontas lisas, soldável, linha esgoto série normal, DN= 40 mm, inclusive conexões	M	60,00	R\$ 37,09	R\$ 47,05	R\$ 2.823,00
7.6	CDHU 199	49.05.040	Ralo sifonado em ferro fundido de 150 x 240 x 75 mm, com grelha	UN	30,00	R\$ 624,43	R\$ 792,09	R\$ 23.762,70
8		SERVIÇOS PREPARATÓRIOS						
8.1	CDHU 199	17.02.020	Chapisco	M2	1249,56	R\$ 7,15	R\$ 9,07	R\$ 11.333,51
8.2	CDHU 199	17.02.120	Emboço comum	M2	1249,56	R\$ 23,17	R\$ 29,39	R\$ 36.724,57
8.3	CDHU 199	17.02.220	Reboco	M2	1249,56	R\$ 13,32	R\$ 16,90	R\$ 21.117,56
9		PISO						
9.1	CDHU 199	12.01.021	Broca em concreto armado diâmetro de 20 cm - completa	M	62,00	R\$ 66,36	R\$ 84,18	R\$ 5.219,16
9.2	CDHU 199	54.01.010	Regularização e compactação mecanizada de superfície, sem controle do proctor normal	M2	325,69	R\$ 3,74	R\$ 4,74	R\$ 1.543,77
9.3	CDHU 199	32.20.066	Lona plástica em polietileno, 150 micras, para camada separadora de piso/pavimento	M2	325,69	R\$ 1,74	R\$ 2,21	R\$ 719,77
9.4	CDHU 199	10.02.020	Armadura em tela soldada de aço	KG	482,02	R\$ 10,08	R\$ 12,79	R\$ 6.165,04
9.5	CDHU 199	54.01.210	Base de brita graduada	M3	16,28	R\$ 281,84	R\$ 357,51	R\$ 5.820,26
9.6	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	16,28	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 10.099,46
9.7	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	16,28	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 2.458,93
9.8	CDHU 199	34.02.020	Plantio de grama batatais em placas (praças e áreas abertas)	M2	103,35	R\$ 14,07	R\$ 17,85	R\$ 1.844,80
10		COBERTURA						
10.1	CDHU 199	16.03.020	Telhamento em cimento reforçado com fio sintético CRFS - perfil ondulado de 8 mm	M2	170,89	R\$ 78,87	R\$ 100,05	R\$ 17.097,54
10.2	CDHU 199	16.33.022	Calha, rufo, afins em chapa galvanizada nº 24 - corte 0,33 m	M	84,30	R\$ 111,30	R\$ 141,18	R\$ 11.901,47
11		ESQUADRIAS						
11.1		PORTAS						

11.1.1	CDHU 199	25.02.040	Porta de entrada de correr em alumínio, sob medida	M2	4,62	R\$ 1.173,47	R\$ 1.488,55	R\$ 6.877,10
11.1.2	CDHU 199	26.01.169	Vidro liso laminado incolor de 8 mm	M2	4,62	R\$ 284,12	R\$ 360,41	R\$ 1.665,09
11.1.3	CDHU 199	23.09.040	Porta lisa com batente madeira - 80 x 210 cm	UN	13,00	R\$ 628,73	R\$ 797,54	R\$ 10.368,02
11.1.4	CDHU 199	23.09.060	Porta lisa com batente madeira - 120 x 210 cm	UN	1,00	R\$ 1.034,80	R\$ 1.312,64	R\$ 1.312,64
11.1.5	CDHU 199	28.01.040	Ferragem completa com maçaneta tipo alavanca, para porta interna com 1 folha	CJ	13,00	R\$ 424,26	R\$ 538,17	R\$ 6.996,21
11.2		JANELAS						
11.2.1	CDHU 199	25.01.080	Caixilho em alumínio de correr, sob medida	M2	30,80	R\$ 862,84	R\$ 1.094,51	R\$ 33.710,91
11.2.2	CDHU 199	26.01.169	Vidro liso laminado incolor de 8 mm	M2	26,14	R\$ 284,12	R\$ 360,41	R\$ 9.421,12
11.3		PORTÃO E ACESSÓRIOS						
11.3.1	CDHU 199	34.05.290	Portão de abrir em grade de aço galvanizado eletrofundida, malha 65 x 132 mm, e pintura eletrostática	M2	3,10	R\$ 1.610,30	R\$ 2.042,67	R\$ 6.332,28
11.3.2	CDHU 199	34.05.310	Gradil de ferro perfilado, tipo parque	M2	22,70	R\$ 596,32	R\$ 756,43	R\$ 17.170,96
11.3.3	CDHU 199	24.02.080	Porta/portão de abrir tipo veneziana de ferro, sob medida	M2	0,85	R\$ 1.646,62	R\$ 2.088,74	R\$ 1.775,43
11.3.4	CDHU 199	24.02.060	Porta/portão de abrir em chapa, sob medida	M2	0,49	R\$ 1.029,43	R\$ 1.305,83	R\$ 639,86
11.3.5	CDHU 199	25.01.120	Caixilho tipo veneziana industrial com montantes em alumínio e aletas em fibra de vidro	M2	0,81	R\$ 498,36	R\$ 632,17	R\$ 512,06
12		ACABAMENTOS						
12.1		PISOS E AZULEJOS						
12.1.1	CDHU 199	18.06.152	Placa cerâmica esmaltada PEI-4 para área interna com saída para o exterior, grupo de absorção BIIb, tráfego médio, assentado com argamassa colante industrializada	M2	207,52	R\$ 56,60	R\$ 71,80	R\$ 14.899,94
12.1.2	CDHU 199	18.06.153	Rodapé em placa cerâmica esmaltada PEI-4 para área interna com saída para o exterior, grupo de absorção BIIb, tráfego médio, assentado com argamassa colante industrializada	M	147,20	R\$ 7,83	R\$ 9,93	R\$ 1.461,70
12.1.3	CDHU 199	18.06.182	Placa cerâmica esmaltada rústica PEI-5 para área interna com saída para o exterior, grupo de absorção BIIb, resistência química B, assentado com argamassa colante industrializada	M2	6,16	R\$ 50,67	R\$ 64,27	R\$ 395,90
12.1.4	CDHU 199	18.06.410	Rejuntamento em placas cerâmicas com argamassa industrializada para rejunte, juntas acima de 3 até 5 mm	M2	213,68	R\$ 13,26	R\$ 16,82	R\$ 3.594,10
12.1.5	CDHU 199	18.11.032	Revestimento em placa cerâmica esmaltada de 15x15 cm, tipo monocolor, assentado e rejuntado com argamassa industrializada	M2	119,61	R\$ 96,34	R\$ 122,21	R\$ 14.617,54
12.2		PINTURA						
12.2.1	CDHU 199	33.02.060	Massa corrida a base de PVA	M2	423,19	R\$ 15,11	R\$ 19,17	R\$ 8.112,55
12.2.2	CDHU 199	33.10.050	Tinta acrílica em massa, inclusive preparo	M2	877,68	R\$ 33,47	R\$ 42,46	R\$ 37.266,29
12.2.3	CDHU 199	33.10.020	Tinta látex em massa, inclusive preparo	M2	213,68	R\$ 30,53	R\$ 38,73	R\$ 8.275,83
12.2.4	CDHU 199	33.05.330	Verniz em superfície de madeira	M2	24,36	R\$ 29,03	R\$ 36,82	R\$ 896,94
13		ACESSÓRIOS						
13.1	CDHU 199	97.02.210	Placa de sinalização em PVC para ambientes	UN	9,00	R\$ 213,53	R\$ 270,86	R\$ 2.437,74
13.2	CDHU 199	30.04.010	Revestimento sintético de borracha ou PVC colorido, para sinalização tátil de alerta / direcional - assentamento argamassado	M2	0,89	R\$ 441,17	R\$ 559,62	R\$ 498,06
13.3	CDHU 199	30.04.020	Revestimento sintético de borracha ou PVC colorido, para sinalização tátil de alerta / direcional - colado	M2	5,30	R\$ 205,31	R\$ 260,44	R\$ 1.380,33
13.4		BANHEIROS						
13.4.1	CDHU 199	30.06.080	Placa de identificação em alumínio para WC, com desenho universal de acessibilidade	UN	2,00	R\$ 34,83	R\$ 44,18	R\$ 88,36
13.4.2	CDHU 199	30.08.060	Bacia sifonada de louça para pessoas com mobilidade reduzida - capacidade de 6 litros	UN	2,00	R\$ 1.180,91	R\$ 1.497,98	R\$ 2.995,96
13.4.3	CDHU 199	30.08.040	Lavatório de louça para canto sem coluna para pessoas com mobilidade reduzida	UN	2,00	R\$ 1.783,64	R\$ 2.262,55	R\$ 4.525,10
13.4.4	CDHU 199	30.01.030	Barra de apoio reta, para pessoas com mobilidade reduzida, em tubo de aço inoxidável de 1 1/2" x 800 mm	UN	4,00	R\$ 186,48	R\$ 236,55	R\$ 946,20
13.4.5	CDHU 199	97.02.036	Placa de identificação em PVC com texto em vinil	M2	2,00	R\$ 336,36	R\$ 426,67	R\$ 853,34
13.4.6	CDHU 199	44.01.820	Bacia sifonada com caixa de descarga acoplada com tampa - 6 litros	UN	5,00	R\$ 1.163,69	R\$ 1.476,14	R\$ 7.380,70
13.4.7	CDHU 199	44.01.200	Mictório de louça sifonado auto aspirante	UN	1,00	R\$ 485,08	R\$ 615,32	R\$ 615,32
13.4.8	CDHU 199	44.02.062	Tampo/bancada em granito, com frontão, espessura de 2 cm, acabamento polido	M2	1,92	R\$ 1.027,39	R\$ 1.303,24	R\$ 2.502,22
13.4.9	CDHU 199	44.01.270	Cuba de louça de embutir oval	UN	4,00	R\$ 140,84	R\$ 178,66	R\$ 714,64
13.4.10	CDHU 199	44.03.720	Torneira de mesa para lavatório, acionamento hidromecânico com alavanca, registro integrado regulador de vazão, em latão cromado, DN= 1/2"	UN	6,00	R\$ 773,05	R\$ 980,61	R\$ 5.883,66
13.4.11	CDHU 199	44.20.220	Sifão de metal cromado de 1" x 1 1/2"	UN	6,00	R\$ 195,09	R\$ 247,47	R\$ 1.484,82
13.4.12	CDHU 199	44.03.030	Dispenser toalheiro metálico esmaltado para bobina de 25cm x 50m, sem alavanca	UN	4,00	R\$ 99,65	R\$ 126,41	R\$ 505,64
13.4.13	CDHU 199	44.03.050	Dispenser papel higiênico em ABS para rolo 300 / 600 m, com visor	UN	7,00	R\$ 75,53	R\$ 95,81	R\$ 670,67
13.4.14	CDHU 199	44.03.130	Saboneteira tipo dispenser, para refil de 800 ml	UN	4,00	R\$ 67,42	R\$ 85,52	R\$ 342,08
13.4.15	CDHU 199	14.30.070	Divisória sanitária em painel laminado melamínico estrutural com perfis em alumínio, inclusive ferragem completa para vão de porta	M2	15,15	R\$ 828,13	R\$ 1.050,48	R\$ 15.914,77
13.4.16	CDHU 199	24.02.070	Porta de ferro de abrir tipo veneziana, linha comercial	M2	4,80	R\$ 405,58	R\$ 514,48	R\$ 2.469,50
13.5		COZINHA E LAVANDERIA						

13.5.1	CDHU 199	44.02.062	Tampo/bancada em granito, com frontão, espessura de 2 cm, acabamento polido	M2	0,90	R\$ 1.027,39	R\$ 1.303,24	R\$ 1.172,92
13.5.2	CDHU 199	44.06.410	Cuba em aço inoxidável simples de 600x500x300mm	UN	1,00	R\$ 830,91	R\$ 1.054,01	R\$ 1.054,01
13.5.3	CDHU 199	44.03.470	Torneira de parede para pia com bica móvel e arejador, em latão fundido cromado	UN	1,00	R\$ 82,07	R\$ 104,11	R\$ 104,11
13.5.4	CDHU 199	44.01.370	Tanque em granito sintético, linha comercial - sem pertences	UN	1,00	R\$ 254,67	R\$ 323,05	R\$ 323,05
13.5.5	CDHU 199	44.03.400	Torneira curta com rosca para uso geral, em latão fundido cromado, DN= 3/4"	UN	1,00	R\$ 57,17	R\$ 72,52	R\$ 72,52
13.5.6	CDHU 199	44.20.200	Sifão de metal cromado de 1 1/2" x 2"	UN	2,00	R\$ 176,15	R\$ 223,45	R\$ 446,90
14		ARES CONDIÇIONADOS						
14.1	CDHU 199	43.07.330	Ar condicionado a frio, tipo split parede com capacidade de 12.000 BTU/h	CJ	5,00	R\$ 4.176,83	R\$ 5.298,31	R\$ 26.491,55
14.2	CDHU 199	43.07.340	Ar condicionado a frio, tipo split parede com capacidade de 18.000 BTU/h	CJ	3,00	R\$ 5.459,03	R\$ 6.924,78	R\$ 20.774,34
14.3	CDHU 199	43.07.360	Ar condicionado a frio, tipo split parede com capacidade de 30.000 BTU/h	CJ	1,00	R\$ 9.460,91	R\$ 12.001,16	R\$ 12.001,16
15		LIMPEZA						
15.1	CDHU 199	55.01.020	Limpeza final da obra	M2	238,40	R\$ 14,31	R\$ 18,15	R\$ 4.326,96
VALOR TOTAL:								R\$ 799.779,35
Observação: Valores retirados do Boletim Referencial de Custos CDHU 197 - FEV/25 (Com Desoneração)								

segunda-feira, 1 de dezembro de 2025

Arq. Jordana Costa

Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras

CREA 5069477902



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 73D4-E592-70BE-C2D4

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



ISABELLE MARTINS BENETTI (CPF 052.XXX.XXX-07) em 23/02/2026 16:51:30 GMT-03:00

Papel: Parte

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



ANTONIO MATHEUS DA VEIGA NETO (CPF 348.XXX.XXX-79) em 23/02/2026 17:07:23 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://iguape.1doc.com.br/verificacao/73D4-E592-70BE-C2D4>