



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.



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 (m²)	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.
Dispensa / 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.

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;



- 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 Prospecção 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



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;



- 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*);



- 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.

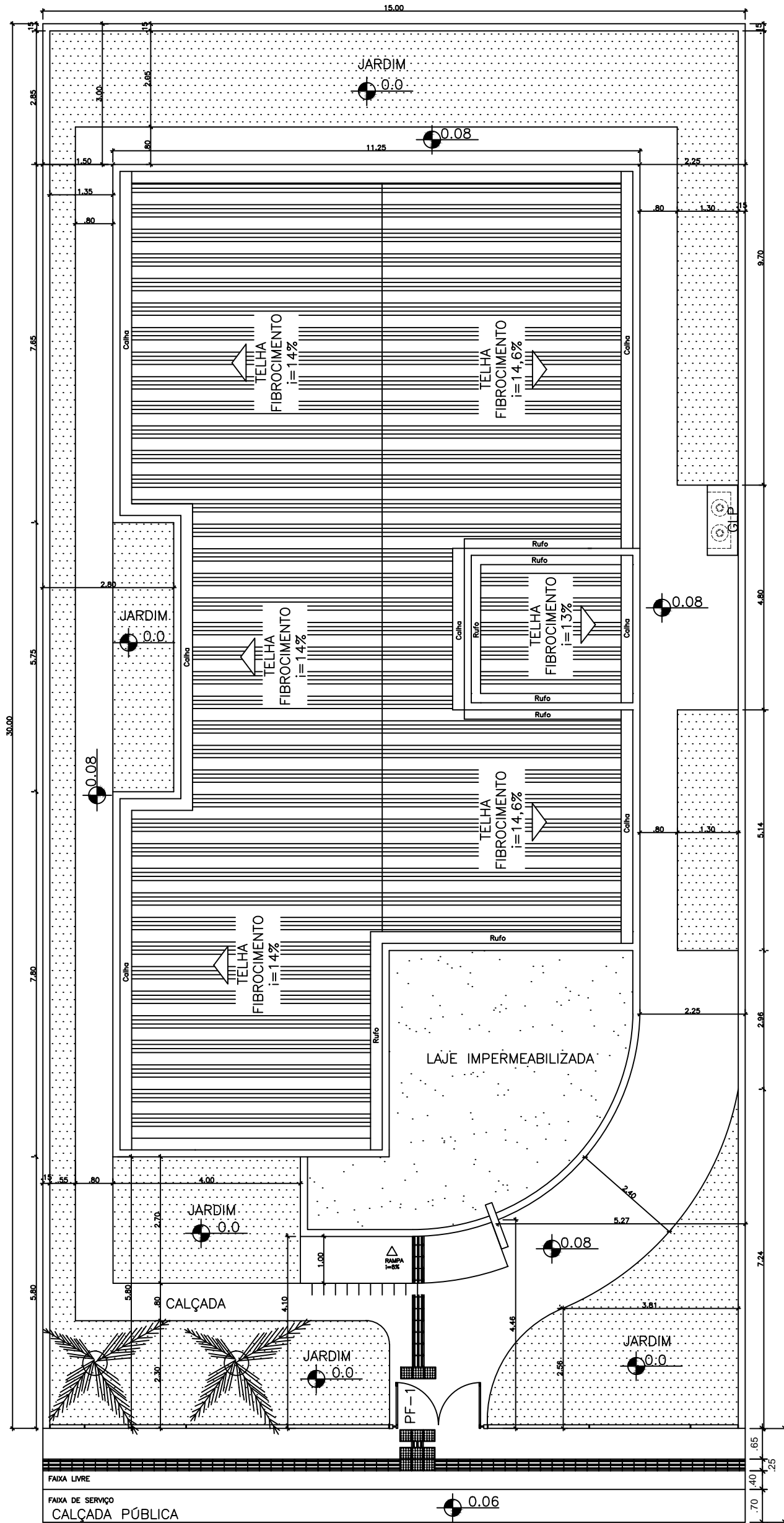
Iguape/SP, 16 de janeiro de 2026.

ISABELLE MARTINS BENETTI

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social

Anexos:

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

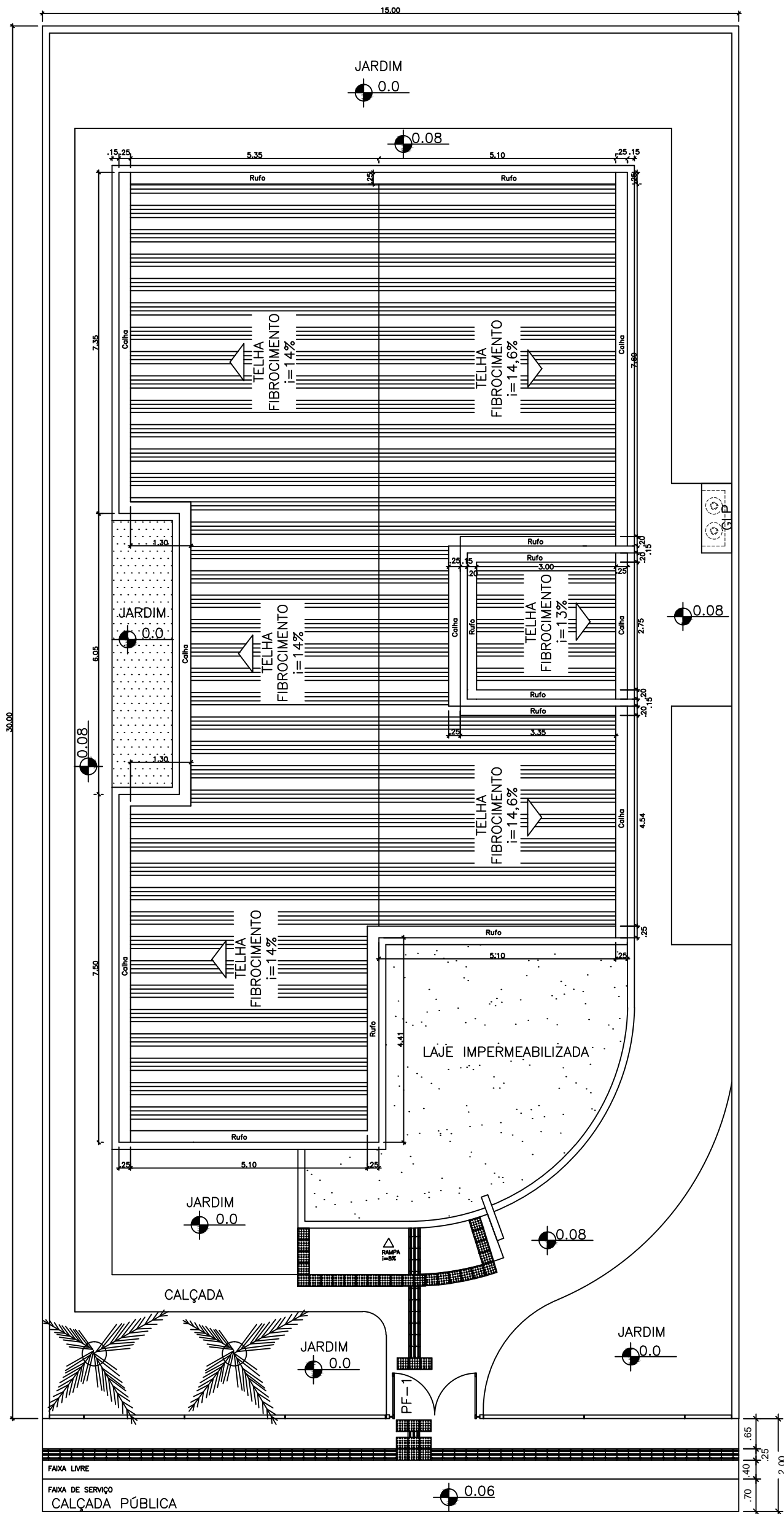


MINISTÉRIO DA CIDADANIA

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



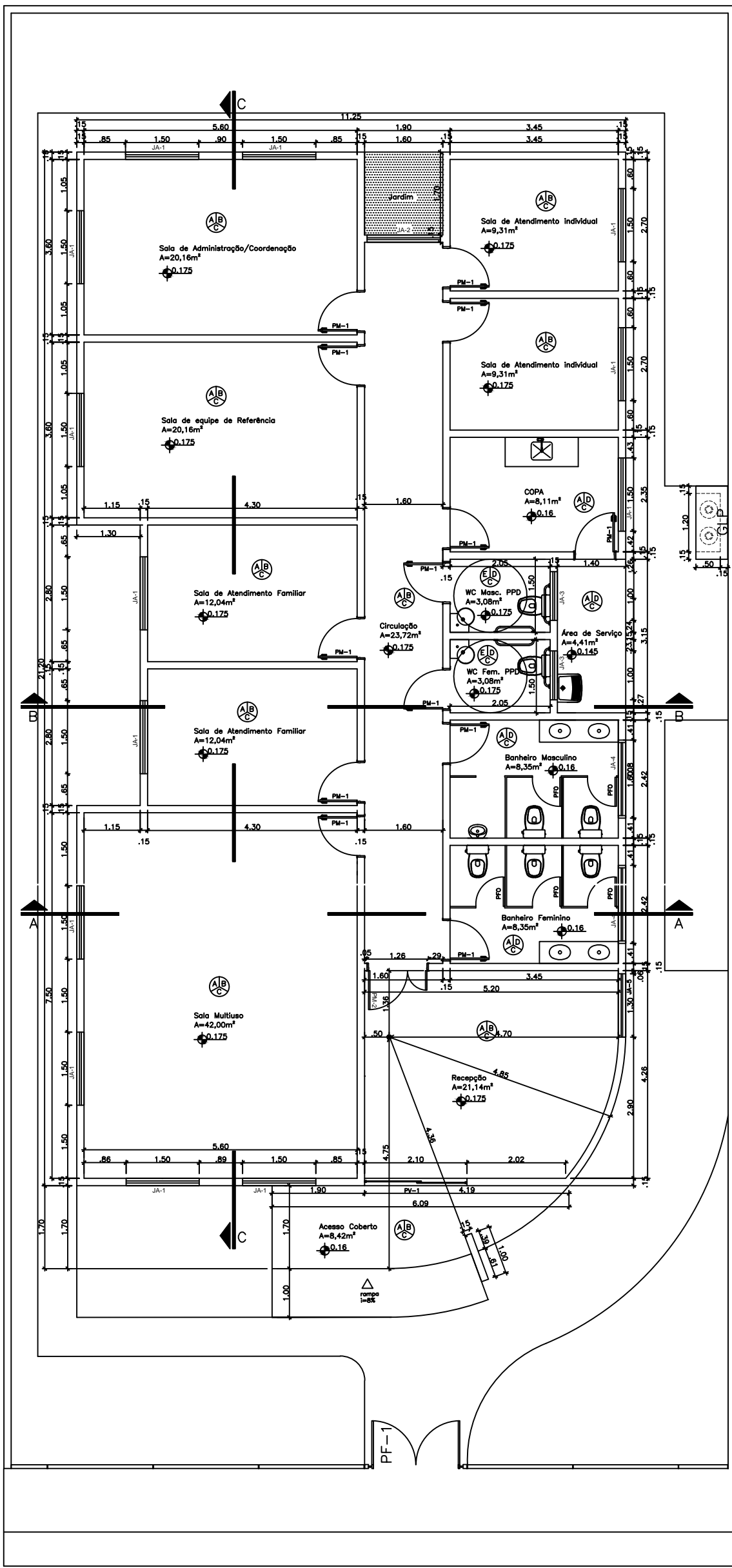
MINISTÉRIO DA CIDADANIA

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

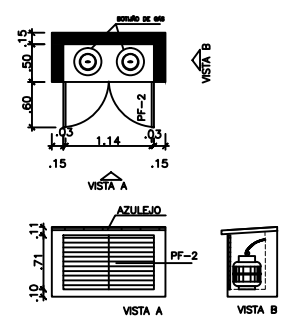


QUADRO DE ABERTURAS					
ABERTURA	LARGURA(m)	ALTURA(m)	PICTORIAL(m)	MATERIAL	QUANTIDADE
PV-1	2,10	2,20		PORTA DE VIDRO	1
PM-1	0,80	2,10		PORTA DE MADEIRA	13
PM-2	1,20	2,10		PORTA DE MADEIRA	1
PFD	0,60	1,80		PORTA DE FÓRMICA	5
PF-1	1,80	1,72		PORTÃO DE FERRO	1
PF-2	1,20	0,71		PORTA DE FERRO	1
JA-1	1,50	1,20	0,90	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO	13
JA-2	1,50	1,90	0,20	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO	1
JA-3	1,00	0,40	1,70	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO	2
JA-4	1,80	0,40	1,70	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO	2
JA-5	1,30	1,90	0,20	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO	1

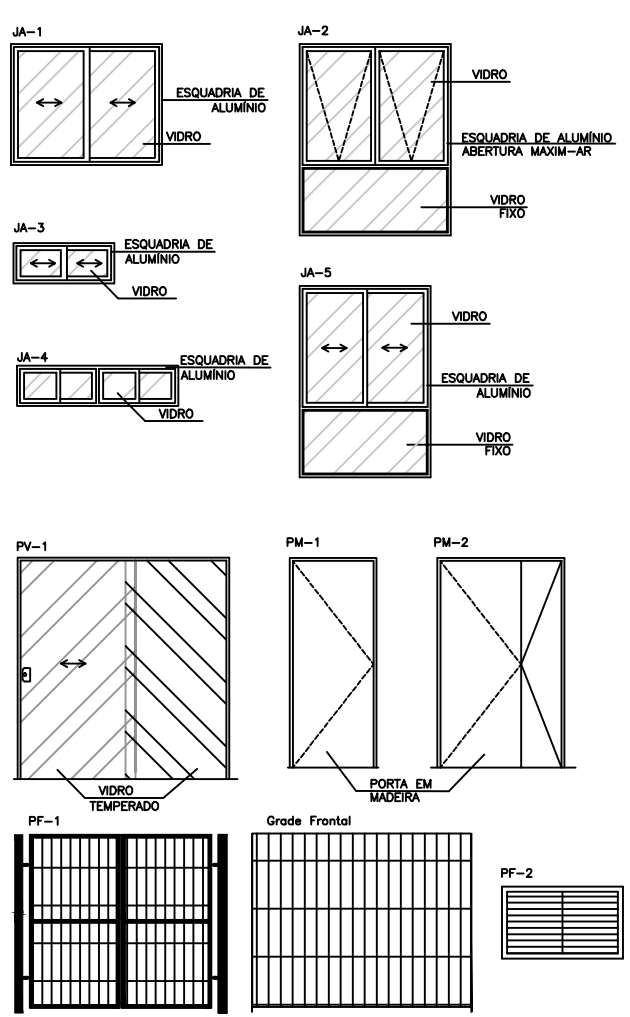
LEGENDA

- PISO
- PARPEDE
- JARDIM
- A - CERÂMICA 30cmX30cm, P1-4
- 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



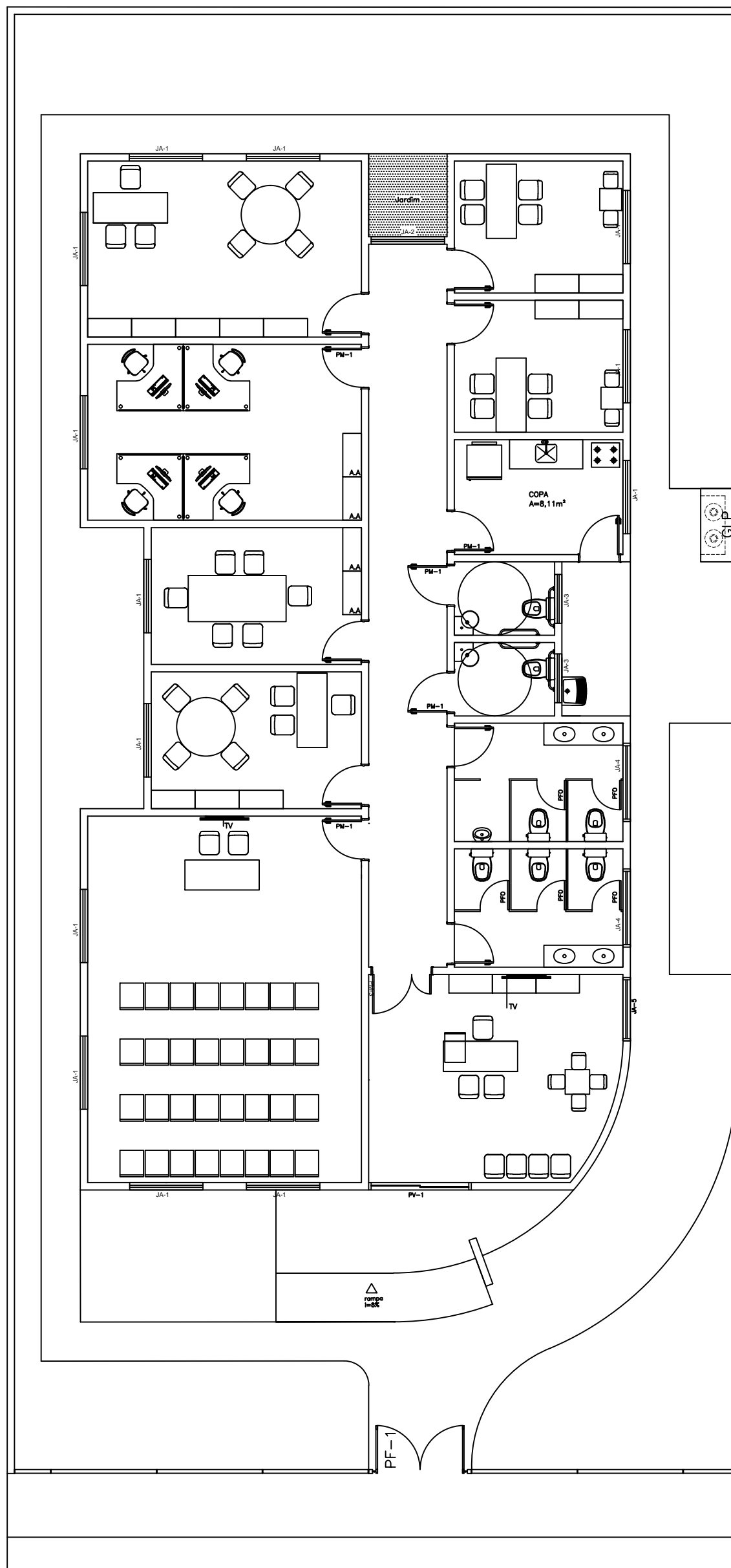
MINISTÉRIO DA CIDADANIA

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

PLANTA BAIXA - ESC 1/100

ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m²

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

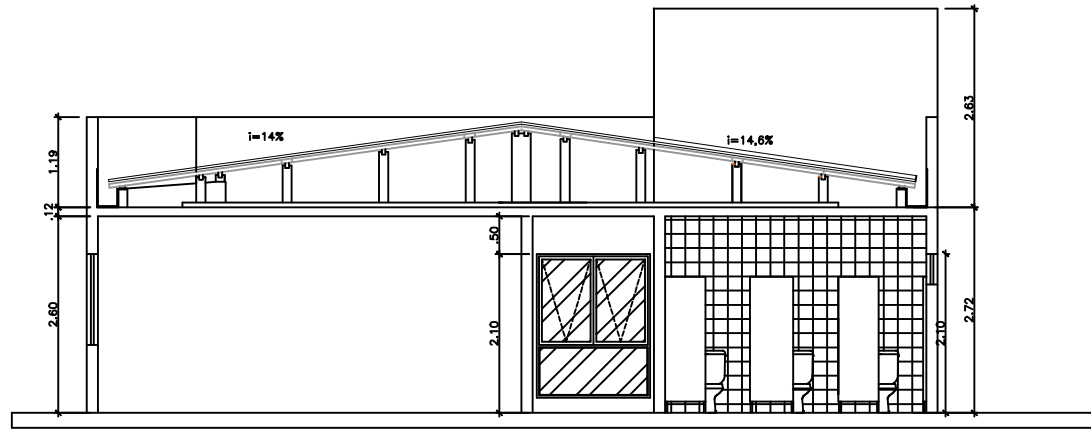


MINISTÉRIO DA CIDADANIA

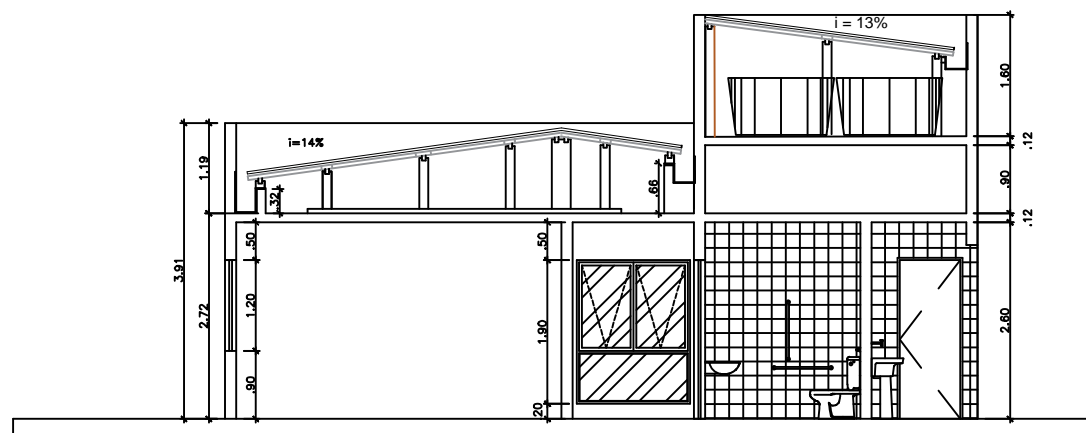
PROJETO ARQUITETÔNICO - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS - 80 CASOS
 PLANTA LAYOUT - ESC 1/100

ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m²

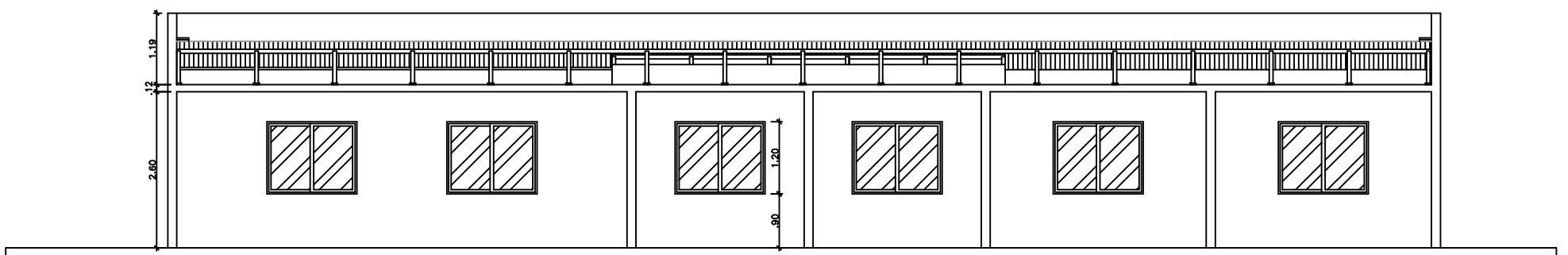
DIMENSÃO DO TERRENO: 15m X 30m = 450m²



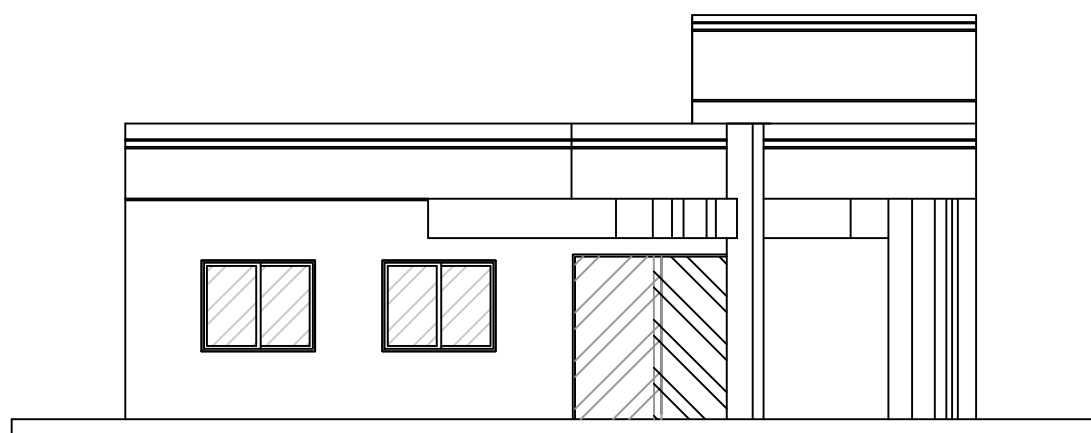
CORTE A-A



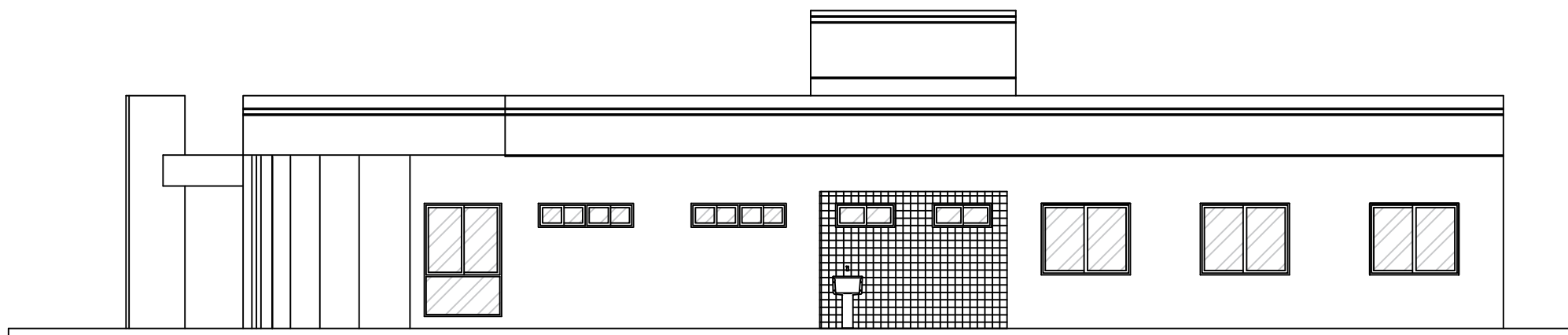
CORTE B-B



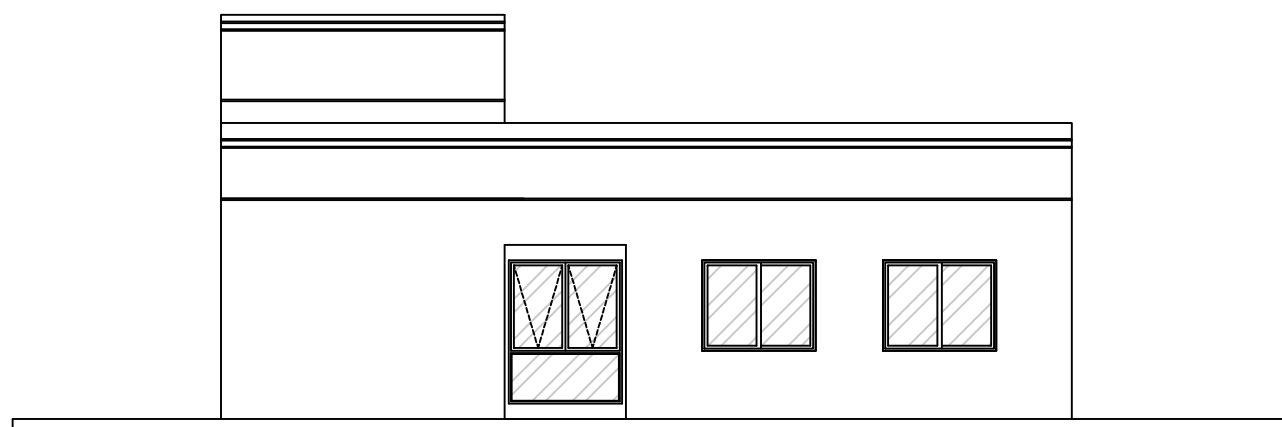
CORTE C-C



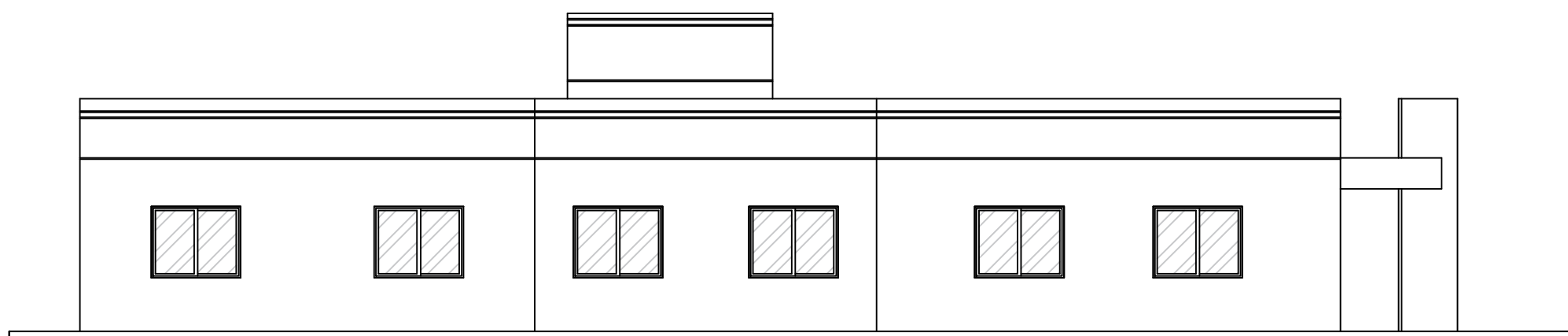
FACHADA FRONTAL



FACHADA LATERAL DIREITA



FACHADA POSTERIOR



FACHADA LATERAL ESQUERDA

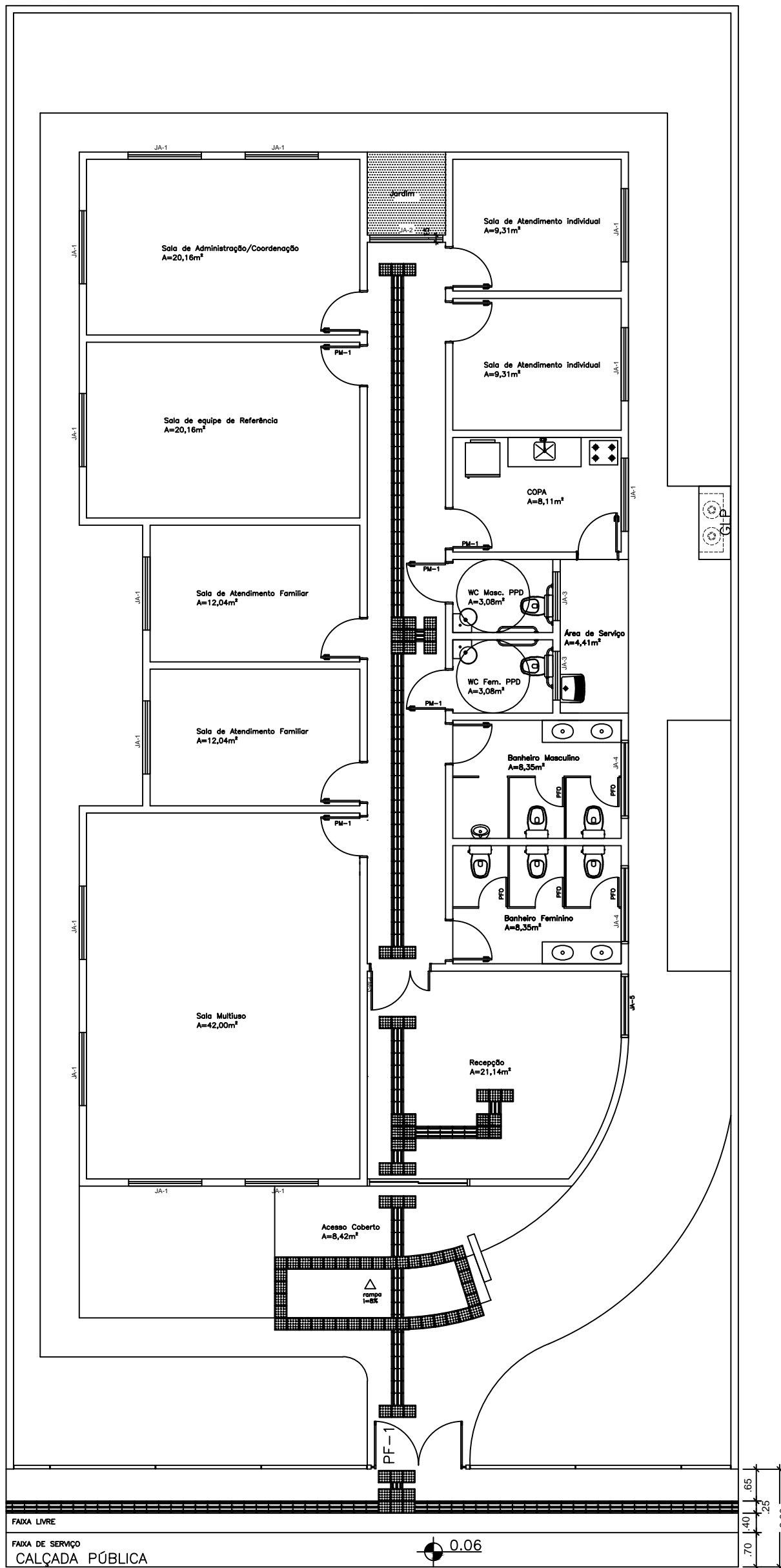


MINISTÉRIO DA CIDADANIA

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

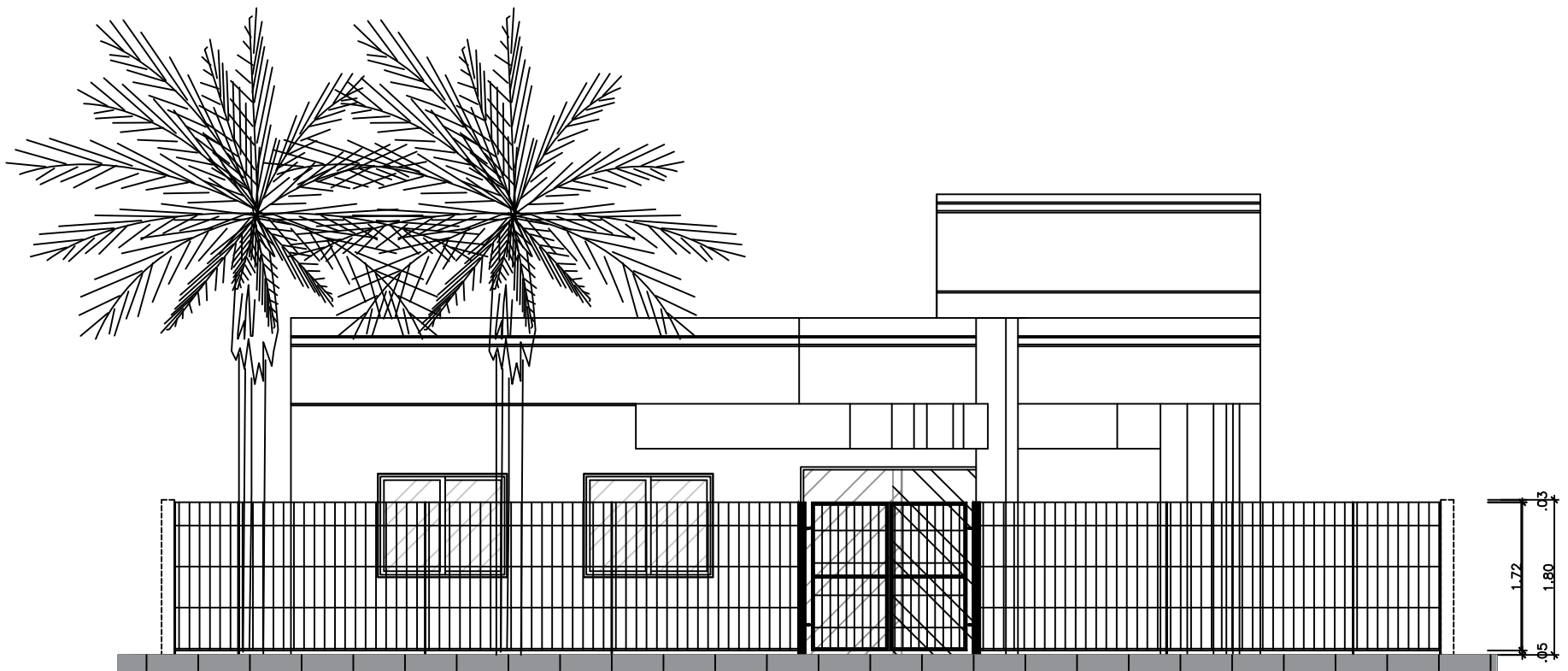


MINISTÉRIO DA CIDADANIA

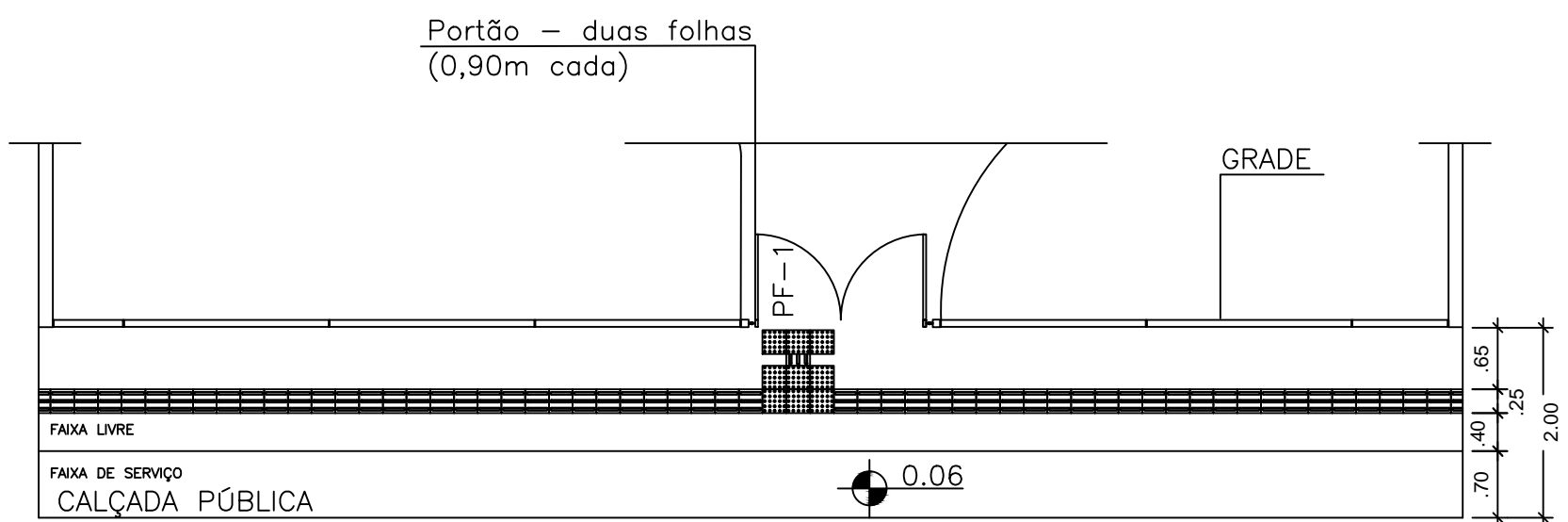
PROJETO ARQUITETÔNICO - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS - 80 CASOS
 PLANTA ACESSIBILIDADE - ESC 1/100

ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m²

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



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 – Iguape/SP

LOCAL: IGUAPE/SP



PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

Versão:

CDHU 199

Data Base:

AGO/25

BDI =

26,85%

ITEM	FONTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UND	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO R\$	PREÇO UNITÁRIO R\$ (C/BDI)	PREÇO TOTAL R\$
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
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
ALVENARIA								
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
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
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
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
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
 Secretária de Infraestrutura Urbana e Obras
CREA 5069477902