



MUNICÍPIO DE VACARIA

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 2810/2025

CAPÍTULO I – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

1. OBJETO:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

2. JUSTIFICATIVA (campo observação do sistema)

A Secretaria de Desenvolvimento Social identifica a necessidade de locação de imóvel para abrigar, de forma unificada, as unidades do CRAS (Centro de Referência de Assistência Social) e da Casa da Cidadania. Atualmente, essas unidades funcionam em imóveis distintos, com contratos nos valores mensais de R\$ 5.000,00 (CRAS) e R\$ 2.090,38 (Casa da Cidadania), totalizando R\$ 7.090,38 mensais.

A contratação é necessária em virtude da desocupação e vencimento do contrato atual, bem como da entrega do imóvel utilizado pela Casa da Cidadania. Diante disso, propõe-se a unificação dos dois serviços em um único local, com a substituição dos dois contratos por um novo contrato no valor mensal de R\$ 5.500,00, o que representa economia direta de R\$ 1.590,38 por mês aos cofres públicos, além de ganhos em eficiência administrativa. A unificação das unidades em um único imóvel oferece ainda benefícios estratégicos, como a racionalização da gestão administrativa e de pessoal, com equipes compartilhadas e redução de custos operacionais. Além disso, permite um atendimento mais eficiente à população, em espaço integrado com infraestrutura adequada, favorecendo também a efetividade das políticas públicas de assistência social, ao promover a articulação dos serviços.

O imóvel selecionado está localizado em área central, nas proximidades da sede da Secretaria de Desenvolvimento Social, do CREAS e do posto do Cadastro Único, o que facilita o acesso da população aos serviços essenciais. A estrutura física atende integralmente às necessidades de funcionamento dos dois serviços no mesmo local. Após pesquisa de mercado, constatou-se que não há outros imóveis disponíveis que reúnam todas essas características simultaneamente.

3. TABELA DE ITENS:

Item	Produto/Serviço	Qtde	Un	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de imóvel : Situado em região central ou de fácil acesso, preferencialmente nas imediações da sede da Secretaria de Desenvolvimento	12,00	Un	R\$ 5.500,00	R\$ 66.000,00



MUNICÍPIO DE VACARIA

Social, do CREAS e do Cadastro Único;				
Próximo a pontos de transporte coletivo, com facilidade de deslocamento para a população em situação de vulnerabilidade social;Área com segurança e circulação urbana adequada ao público-alvo. Área útil mínima de 200 m², distribuída de forma funcional para comportar o atendimento simultâneo de ambos os serviços; Salas independentes para coordenação, atendimento técnico individualizado e reuniões com grupos.Recepção com espaço de espera adequado, ventilado e iluminado;Copa/cozinha para uso dos servidores; Área técnica ou depósito para arquivo e material de expediente;Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, com sistema de iluminação e ventilação naturais ou artificiais adequadas;Condições de segurança e salubridade compatíveis				

3.1. VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

3.1.1. O prazo de vigência da contratação é por 12 (Doze) meses prorrogáveis na forma da legislação vigente.

3.2 CLASSIFICAÇÃO DOS BENS/ SERVIÇOS

3.2.1. Os serviços a serem contratados enquadram-se na classificação de “serviços comuns”, conforme



MUNICÍPIO DE VACARIA

definição da Lei nº 14.133/2021, uma vez que apresentam padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos no mercado, permitindo avaliação padronizada e objetiva das propostas.

CAPÍTULO II – DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO, DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

4. FUNDAMENTOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. A presente contratação tem fundamento no Termo de Formalização de Demanda nº 2810/2025 e Estudo Técnico Preliminar nº 845 /2025, os quais fazem parte deste processo de contratação.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

5.1. A solução definida em Estudo Técnico Preliminar como a que melhor se encaixa a essa contratação é a Locação de imóvel que comporte as atividades do CRAS e Casa da Cidadania.

A solução definida no Estudo Técnico Preliminar como a que melhor se encaixa à presente contratação consiste na locação de imóvel urbano que atenda simultaneamente às necessidades operacionais do CRAS e da Casa da Cidadania, de forma unificada, garantindo a continuidade dos serviços públicos essenciais prestados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

A alternativa foi adotada com base na inviabilidade de manutenção dos serviços em imóveis separados, seja pela devolução do imóvel anteriormente utilizado pela Casa da Cidadania, seja pelo vencimento do contrato do CRAS. A análise de viabilidade técnica e econômica demonstrou que a unificação dos dois serviços em um único imóvel proporciona racionalização administrativa, economia de recursos públicos, melhor aproveitamento da equipe técnica, redução de custos operacionais e aumento da eficiência no atendimento à população.

A escolha do imóvel considera aspectos como localização central, acessibilidade ao público, proximidade de outros equipamentos da rede socioassistencial (CREAS, Cadastro Único), além de estrutura física adequada para comportar, com independência e funcionalidade, os serviços técnicos e administrativos de ambas as unidades.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

6.1. O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

- a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

6.2. **COMPROVAÇÃO DE QUE O CONTRATADO PREENCHE OS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA (Art. 72, V)**

a) **CONTRATO SOCIAL** E a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); (Objeto social – CNAE - compatível com a compra/serviço)



MUNICÍPIO DE VACARIA

- b) a regularidade perante a Fazenda federal;
- c) a regularidade perante a Fazenda estadual;
- d) a regularidade perante a Fazenda municipal;
- e) a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS;
- f) a regularidade perante a Justiça do Trabalho;

CAPÍTULO III – DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7. DO LOCAL E PRAZO DE ENTREGA/EXECUÇÃO:

7.1. PRAZO

7.1.1. O prazo de entrega dos materiais/serviços será de IMEDIATO; contados da assinatura do contrato e a contar do 1º dia útil posterior à data da confirmação do recebimento, pela ADJUDICATÁRIA, da nota de empenho que será enviada por e-mail ou outro meio de contato que tenha sido previamente disponibilizado pela ADJUDICATÁRIA. E deverá ocorrer de forma parcelada, na quantidade e parcelas de acordo com a necessidade da contratante, com periodicidade mensal.

7.2. LOCAL

7.2.1. R. Campos Sales-657, Local do Imóvel

O imóvel deverá estar integralmente liberado para uso da Administração a partir da assinatura do contrato, em condições plenas de funcionamento (elétrica, hidráulica, e estrutura física), sem necessidade de obras ou reformas estruturais.

7.3. HORÁRIO

7.3.1. O imóvel deverá estar disponível para uso da Administração Pública em horário de expediente ordinário, com acesso irrestrito ao espaço durante esse período para o funcionamento regular das atividades do CRAS e da Casa da Cidadania, podendo ser utilizado fora desse horário, conforme necessidade excepcional, sob responsabilidade da gestão da pasta.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

8.1. São obrigações da Contratante:

- a) receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste Termo de Referência;
- b) verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do objeto recebido provisoriamente com as especificações constantes na TR e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- c) comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- d) acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão/servidor especialmente designado;
- e) efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos neste Termo de Referência;
- f) a Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com



MUNICÍPIO DE VACARIA

terceiros, ainda que vinculados à execução do Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

9.1. São obrigações da CONTRATADA:

- a) Executar a os serviços observando fielmente as disposições contidas em edital e em contrato, bem como nos termos da sua proposta; O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de uso e segurança adequada. A locação abrangerá um espaço que favoreça o atendimento eficaz e humanizado, contribuindo diretamente para a melhoria da qualidade dos serviços prestados à comunidade no âmbito do CRAS e Casa da Cidadania.
- b) Indicar preposto para ser seu representante durante a execução do presente contrato;
- c) Responsabilizar-se por todos os ônus e tributos, emolumentos, honorários ou despesas incidentes sobre os serviços contratados, bem como por cumprir todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e acidentárias relativas aos funcionários que empregar para a execução dos serviços, inclusive as decorrentes de convenções, acordos ou dissídios coletivos;
- d) Manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, apresentando, mensalmente, cópia das guias de recolhimento das contribuições para o FGTS e o INSS relativas aos empregados utilizados na prestação do serviço, bem como da certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT);
- e) Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- f) Observar durante a execução do contrato as normas técnicas aplicáveis à execução dos serviços, visando sua perfeita execução.
- g) Zelar pelo cumprimento, por parte de seus empregados, das normas do Ministério do Trabalho, cabendo à CONTRATADA o fornecimento de equipamentos de proteção individual (EPI);
- h) Responsabilizar-se por todos os danos causados por seus funcionários à CONTRATANTE e/ou terceiros, decorrentes de culpa ou dolo, devidamente apurados mediante processo administrativo, quando da execução dos serviços ou do fornecimento;
- i) Reparar e/ou corrigir, às suas expensas, os serviços efetuados em que se verificar vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução do serviço ou fornecimento contratado;
- j) Executar as obrigações assumidas no presente contrato por seus próprios meios, não sendo admitida a subcontratação não prevista neste termo de referência e em contrato.
- l) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- m) responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- n) fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias;

10. DA SUBCONTRATAÇÃO:

10.1. É permitida a subcontratação do objeto deste Termo de Referência?

(x) Não.

() Sim. Justificar e indicar quais itens/serviços podem ser subcontratados:

11. GARANTIA (E/OU VALIDADE)



MUNICÍPIO DE VACARIA

Em razão da natureza do objeto – locação de imóvel urbano – não será exigida garantia contratual.

A Administração se reserva, no entanto, o direito de aplicar as sanções previstas em contrato, caso haja descumprimento de cláusulas contratuais.

O contrato de locação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados da assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos.

CAPÍTULO IV – DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

12. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

12.1. Nos termos do art. 117, da Lei nº 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a entrega do objeto contratado, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

12.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

12.3. O fiscal do contrato poderá ser auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

12.4. O responsável pela fiscalização do contrato será :

Nome: Charlene da Silva Vieira
CPF: 013.238.480-96
Telefone: (54)999210518
e-mail: charlenepilati@gmail.com

Rua Santos Dumont, 356, Bairro Santa Teresinha

13. DOS PROCEDIMENTOS DE TESTES E INSPEÇÕES

13.1. O CONTRATANTE reserva-se ao direito de promover avaliações, inspeções e diligências visando esclarecer quaisquer situações relacionadas ao fornecimento do objeto contratado, sendo obrigação da CONTRATADA acolhê-las.

CAPÍTULO V – DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

14. Do Valor da Contratação:

14.1. Quanto a estimativa do valor da contratação o mesmo é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Regulamento de Pesquisa de Mercado nº 177/2024, que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de



MUNICÍPIO DE VACARIA

bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Vacaria, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

14.2. Para embasar o processo e verificar se o valor está dentro da realidade de mercado a Administração procedeu em pesquisa de mercado conforme abaixo:

Item	Descrição	Qtd	Un	Preço 1	Preço 2	Preço 3	V. Médio	V. Total
	Locação de imóvel : Situado em região central ou de fácil acesso, preferencialmente nas imediações da sede da Secretaria de Desenvolvimento Social, do CREAS e do Cadastro Único;Próximo a pontos de transporte coletivo, com facilidade de deslocamento para a população em situação de vulnerabilidade social;Área com segurança e circulação urbana adequada ao público-alvo. Área útil mínima de 200 m², distribuída de forma funcional para comportar o atendimento simultâneo de ambos os serviços; Salas independentes para coordenação, atendimento técnico individualizado e reuniões com grupos.Recepção com espaço de espera adequado, ventilado e iluminado;Copa/cozinha para uso dos servidores; Área técnica ou depósito para arquivo e material de expediente;Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, com sistema de iluminação e ventilação naturais ou artificiais adequadas;Condições de segurança e salubridade compatíveis	1 mês	mês	R\$ 5.800,00	R\$ 8.000,00	R\$ 5.500,00	R\$ 6.433,33	
			Anual	R\$69.600,00	R\$96.000,00	R\$66.000,00	Média anual: R\$ 77.200,00.	

A proposta com melhor custo-benefício é a Proposta 3 – Ramiro Barcelos, nº 657, que atende aos requisitos técnicos da contratação com valor abaixo da média apurada.

15. DO PAGAMENTO E REAJUSTAMENTO

15.1. O pagamento será efetuado no prazo Parcialmente, até o dia 15 de cada mês dias corridos. Após a apresentação da Boleto/Nota Fiscal detalhando o objeto fornecido, com o devido recebimento e a aprovação da



MUNICÍPIO DE VACARIA

fiscal do contrato, de acordo com o empenho, por meio de depósito bancário.

CAPÍTULO VI – FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

16 MODALIDADE, TIPO DE LICITAÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO:

16.1. Considerando a natureza e os valores estimados do objeto a ser contratado, a contratação será de forma inexigibilidade

16.2. Será selecionado o fornecedor que atender a todos os critérios de aceitabilidade de preços e de habilitação exigidos neste Termo de Referência, o critério de julgamento a ser adotado será o de menor preço.

17. CRITÉRIOS DE APRESENTAÇÃO E ACEITAÇÃO DA PROPOSTA

17.1. A proposta de preço deverá conter as seguintes indicações:

a) identificação do proponente (Razão Social/Nome e CNPJ/CPF).

b) a proposta financeira deverá ser formulada, contendo preço unitário por item, total por item e total geral, onde deverão estar incluídos, contabilizados e previstos todos os custos inerentes a execução do objeto, indicando, no que for aplicável, a marca, o modelo, prazo de validade ou de garantia; número do registro ou inscrição do bem no órgão competente, quando for o caso;

c) prazo de validade da proposta que deverá ser de no mínimo 60 (sessenta) dias.

d) apresentada a proposta, o proponente estará automaticamente aceitando e se sujeitando às cláusulas e condições do presente Termo de Referência.

18. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO - DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

18.1 ATESTADOS(S) DE CAPACIDADE TÉCNICA

() Sim (x) Não

18.2 VISTORIA

() Não () Sim (x) Opcional () Obrigatória.

18.3 DOCUMENTO OFICIAL DO FABRICANTE

(x) Não () Sim

18.4 AMOSTRA

(x) Não () Sim

19. RESPONSÁVEL PELA ESTIMATIVA DE PREÇOS.

19.1. Os orçamentos que fundamentam esta estimativa de preço foram por mim obtidos e rubricados (fls), são verdadeiros e representam o melhor resultado que pude obter seguindo as orientações das normas que regem a matéria.

Servidor Tayse Abreu – Matrícula 4472-5/1



MUNICÍPIO DE VACARIA

Cargo: Coordenadora

20.DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Natureza da despesa:	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
339039100000	
339039100000	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Fonte de Recurso: 1500	Recursos não Vinculados de Impostos
1500	Recursos não Vinculados de Impostos

Unidade Gestora:	PREFEITURA MUNICIPAL
	PREFEITURA MUNICIPAL

Despesa: 8638
8908

CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES GERAIS E INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

21.1. A proponente que vier a ser contratada ficará obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, por conveniência da Administração, dentro do limite permitido pelo artigo 125 da Lei nº 14.133/2021, sobre o valor inicial atualizado do contratado.

22.2. Após a apresentação da proposta, não caberá desistência, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pelo agente de contratação.

22.3. A Administração tem a prerrogativa de fiscalizar o cumprimento satisfatório do objeto da presente licitação, por meio de agente designado para tal função, conforme o disposto na Lei nº 14.133/2021.

22.4. Fica eleito o Foro da Comarca de Vacaria/RS para dirimir quaisquer litígios oriundos da licitação e do contrato dela decorrente, com expressa renúncia a outro qualquer, por mais privilegiado que seja.

Vacaria, 09/06/2025

Responsável pela Elaboração