



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 13094/2025

TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Canela/RS

Secretaria Municipal de SMADSCH

Necessidade da Administração: Locação de imóvel para ser a Sede CREAS

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel residencial (tipo casa), localizado no endereço Rua: Pedro Oscar Selbach nº140, Bairro: Centro destinado exclusivamente ao funcionamento da sede do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, unidade integrante da rede socioassistencial do Município,

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A locação do imóvel atual apresenta-se mais vantajosa em relação à busca por um novo espaço, considerando os custos operacionais de mudança, eventuais adaptações estruturais e o tempo necessário para adequação de outro local. Além disso, o valor locatício encontra-se dentro dos parâmetros de mercado conforme avaliação da comissão.

A permanência no mesmo local garante a continuidade dos serviços sem prejuízos à população usuária, evitando transtornos decorrentes de mudanças de endereço, que podem gerar confusão, perda de vínculo e dificuldades de localização pelos usuários e parceiros institucionais.

O prédio encontra-se em região central e de fácil acesso, facilitando o deslocamento dos usuários, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade social, além de estar próximo de outros equipamentos da rede socioassistencial, órgãos do sistema de justiça e instituições parceiras.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é regra.

Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, frustrando a realização adequada das funções estatais.

Na ocorrência de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a lei previu exceções à regra, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de Licitação. Trata-se de certame



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

realizado sob a obediência ao estabelecido no art. 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021, onde se verifica ocasião em que é cabível a inexigibilidade de licitação:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

No caso da presente contratação, o Imóvel definido constitui-se no local e principalmente com repartições mais adequadas para o funcionamento dos três serviços, dada a localização e estrutura física com dimensões capazes de atender os interesses da Administração.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

O imóvel a ser locado, atende as necessidades do CREAS o qual atualmente já esta sendo ocupado pelo serviço, em virtude de suas instalações, espaço, localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação.

A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do mesmo, atendendo às necessidades e interesses do Município, garantindo a manutenção dos serviços quanto à eficiência e economicidade, podendo ser prorrogado conforme previsto em Lei.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A fiscalização da entrega do objeto será realizada pelos fiscalizadores do contrato. Os quais serão responsáveis pela anotação de todas as ocorrências e deficiências, entre outras anotações que julgar necessárias, em relatório, que deverá ser emitido em duas vias. Uma via deverá ser arquivada na Secretaria interessada, para acompanhamento, e a outra via deverá ser entregue à contratada, objetivando a imediata correção das irregularidades apontadas, quando o caso exigir.

As exigências da fiscalização em qualquer etapa da execução do contrato, em nada restringem a responsabilidade única, integral e exclusiva da contratada no que concerne ao atendimento ao contrato.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O prazo para pagamento do aluguel será até o quinto dia útil do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelo LOCADOR e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

Conforme disposto no item 4, o futuro contratado será selecionado mediante processo licitatório na modalidade inexigibilidade de licitação

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada para o ano de 2025(últimos 4 meses) o valor total de R\$ 16.600,00 cem mil

Item	quantidade	Valor mensal	04 meses 2025
Locação de imóvel	04	4.150.00	16.600,00

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária :

Dotação: 539/8/Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Recursos: 1660/1134 e 2660/1134 e 1669/1215

Canela, 26 de Agosto de 2025

Claudia Bandeira Nunes

Agente Administrativo

Matrícula 8591

Carmen Lúcia Seibt de Moraes

**Secretário Municipal de Assistência ,
Desenvolvimento Social, Cidadania e Habitação**

Matrícula 9109