TERMO DE REFERÊNCIA

Necessidade da Administração: Locação de 01 (um) imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da Casa de Passagem Vereador Juca Fraga, equipamento de acolhimento institucional provisório e excepcional para crianças e adolescentes no Município de Cidreira/RS.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação por Inexigibilidade de Licitação para a locação de 01 (um) imóvel privado destinado à instalação e ao funcionamento contínuo da **Casa de Passagem Vereador Juca Fraga**, equipamento público de acolhimento institucional provisório e excepcional para crianças e adolescentes (de 0 a 18 anos incompletos).

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTD.
1	Locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da Casa de Passagem Vereador Juca Fraga	Mês	12

a) ESPECIFICAÇÕES GERAIS DO OBJETO

Objeto: Locação de Imóvel Urbano Edificado;

Localização do Imóvel: Rua Osvaldo Aranha, nº 2432, Centro, Cidreira/RS (Lote nº 09 da Quadra 116-B, Matrícula nº 27.955 do Registro de Imóveis de Cidreira/RS);

Contratada (Locadora): Sueli Araújo dos Santos (Pessoa Física), proprietária do imóvel (CPF nº 453.113.580-68);

Regime de Uso: Continuado e ininterrupto (24 horas por dia, 7 dias por semana);

Prazo de Vigência: 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/50C4-B8CB-B953-3627 e informe o código 50C4-B8CB-B953-3627

A presente contratação fundamenta-se na necessidade urgente de **restabelecer o funcionamento da Casa de Passagem Vereador Juca Fraga**, equipamento público essencial destinado ao acolhimento institucional provisório e excepcional de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade e risco social no Município de Cidreira/RS.

A demanda decorre de ato administrativo superveniente da **Vigilância Sanitária Municipal que interditou cautelarmente o prédio público anteriormente ocupado** (Termo de Interdição nº 006/2026 e Auto de Infração nº 009/2026), em razão de severas falhas estruturais, hidráulicas, elétricas e de insalubridade que colocavam em risco a integridade física e a saúde dos usuários e servidores.

Por se tratar de fato superveniente e emergencial, a demanda **não consta no Plano de Contratações Anual** (PCA) vigente, justificando-se o prosseguimento do feito para assegurar a continuidade da assistência social e o cumprimento das diretrizes do **Estatuto da Criança e do Adolescente** (Lei Federal nº 8.069/1990) e do **art. 227 da Constituição Federal**.

No Levantamento de Mercado integrante do Estudo Técnico Preliminar (ETP), avaliou-se a inviabilidade de reformas no imóvel interditado, a inexistência de outros prédios públicos vagos e compatíveis e o prazo incompatível para construção de sede própria.

Assim, **a locação de imóvel privado consolida-se como a única solução técnica, econômica e operacional célere e eficaz**.

A contratação visa à locação de 01 (um) único imóvel pelo período continuado de 12 (doze) meses, sendo **inviável o parcelamento do objeto** por se tratar de estrutura física indivisível para a centralização das atividades de acolhimento e suporte multidisciplinar.

Pretende-se, com a medida, sanar integralmente os riscos sanitários apontados, garantir instalações seguras com dormitórios fracionados e áreas pedagógicas, e reestabelecer com dignidade e eficiência o serviço protetivo.

A contratação fundamenta-se na **Inexigibilidade de Licitação**, nos termos do **art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021**, haja vista tratar-se de

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/50C4-B8CB-B953-3627 e informe o código 50C4-B8CB-B953-3627

locação de imóvel cujas características de instalação, dimensão e localização tornam necessária a sua escolha específica para atendimento da finalidade pública.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução integrada consiste na locação do prédio situado na Rua Osvaldo Aranha, nº 2432, **apto ao funcionamento imediato de equipamento socioassistencial de alta complexidade**.

O imóvel abrange edificação em alvenaria com anexo, dispondo de 10 (dez) dormitórios, salas para atendimento individual/psicossocial sigiloso, área de recepção e administração, sanitários privativos adequados e com acessibilidade, cozinha, refeitório, área de serviço e pátio/espaço externo seguro para convivência e atividades lúdico-pedagógicas.

A solução compreende a disponibilização contínua das instalações hidráulicas, elétricas e de infraestrutura prontas para uso, sem necessidade de reformas estruturais prévias pela Administração.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação observará o disposto no **art. 74, V, e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021** (Inexigibilidade de Licitação), devendo o imóvel preencher rigorosamente os seguintes requisitos de habitabilidade, salubridade, acessibilidade e segurança:

- **Condições Gerais e Sanitárias**: Apresentar plena habitabilidade, ausência de umidade, mofo, infiltrações ou riscos estruturais em paredes, tetos e pisos;
- **Instalações Elétricas e Hidrossanitárias**: Redes elétricas revisadas, embutidas e seguras; abastecimento contínuo de água potável; e sanitários funcionais;
- **Acessibilidade e Compartimentação**: Ambientes privativos para dormitórios por gênero/faixa etária, salas de escuta qualificada e vias de circulação seguras adaptadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/50C4-B8CB-B953-3627 e informe o código 50C4-B8CB-B953-3627

- **Regularidade do Imóvel e do Proprietário**: Apresentação da Matrícula do Imóvel atualizada e sem ônus impeditivos, além de comprovação de regularidade fiscal e trabalhista da proprietária (CNDs Federal, Estadual e Municipal).

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução contratual observará as seguintes condições e rotinas:

a) DINÂMICA DA EXECUÇÃO

Prazo para Disponibilização: O imóvel deverá ser entregue em condições de uso imediato em até 05 (cinco) dias úteis a contar da emissão da Ordem de Início dos Serviços / Assinatura do Contrato;

Vistoria de Recebimento: A ocupação será precedida de Termo de Vistoria de Ocupação e Recebimento elaborado por profissional habilitado da Prefeitura (Engenharia/Arquitetura), registrando o estado de conservação do bem;

Rotina Operacional: Utilização ininterrupta do espaço pelo Município para o abrigo residencial de menores e suporte das equipes de trabalho.

b) MECANISMOS DE COMUNICAÇÃO

As notificações, solicitações de reparos ou manutenções a cargo do locador serão formalizadas por escrito via Ordem de Serviço/Notificação Oficial com comprovante de recebimento ou canal oficial eletrônico.

c) MANUTENÇÃO E ENCARGOS

Cabe à Locadora assegurar a integridade estrutural do imóvel.

Reparos relativos ao desgaste natural da estrutura, telhado ou redes principais cabem ao proprietário.

As despesas decorrentes do consumo de água, energia elétrica e manutenção ordinária das atividades operacionais cabem ao Município durante a ocupação.

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/50C4-B8CB-B953-3627 e informe o código 50C4-B8CB-B953-3627

6. DAS OBRIGAÇÕES

6.1.1. DO CONTRATANTE

Constituem obrigações da Prefeitura Municipal de Cidreira / Secretaria Municipal de Assistência Social, Cidadania e Habitação:

a) Utilizar o imóvel estritamente para a finalidade pública de instalação da Casa de Passagem Vereador Juca Fraga;

b) Efetuar pontualmente o pagamento dos aluguéis mensais nas condições e prazos avençados;

c) Arcar com as despesas de consumo de água, energia elétrica e conservação ordinária decorrentes do uso do imóvel;

d) Comunicar formalmente à Locadora qualquer irregularidade ou dano estrutural verificado no prédio;

e) Restituir o imóvel ao final da locação nas condições em que o recebeu, salvas as deteriorações decorrentes do uso normal.

6.1.2. DA CONTRATADA

Constituem obrigações da Locadora:

a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade, higiene, uso e segurança, com instalações elétricas e hidráulicas plenamente funcionais;

b) Garantir ao Município o uso pacifico e livre do imóvel durante todo o período contratual;

c) Responsabilizar-se pelos reparos e vícios ocultos ou defeitos estruturais que comprometam a segurança ou o uso regular do prédio;

d) Arcar com os tributos e taxas que incidam sobre a propriedade do imóvel (como IPTU), salvo disposição expressa em contrário no contrato;

e) Manter, durante toda a execução do contrato, as condições de regularidade fiscal e habilitação jurídica.

f) Indenizar o contratante e/ou terceiros por danos em razão da execução do contrato, conforme art. 120 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/50C4-B8CB-B953-3627 e informe o código 50C4-B8CB-B953-3627

7. DO CONTROLE, FISCALIZAÇÃO E VIGÊNCIA CONTRATUAL

7.1.1. DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

O contrato terá vigência pelo prazo de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual e sucessivo período, conforme a legislação vigente (Lei Federal nº 14.133/2021), desde que haja interesse recíproco das partes, justificativa por escrito e manutenção da vantajosidade para a Administração Pública.

7.1.2. DO MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

O acompanhamento e a fiscalização da execução contratual serão exercidos pela Secretaria Municipal de Assistência Social, Cidadania e Habitação, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Ficam designados os seguintes servidores:

Gestor do Contrato: Cristian Rodrigues Martins;
Fiscal do Contrato: Leovir Teresa Pereira Costa;
Suplente de Fiscal: Daniel Tesch Magno.

Caberá à fiscalização verificar periodicamente a manutenção das condições de habitabilidade do imóvel, atestar os recibos/notas fiscais mensais de aluguel e registrar eventuais ocorrências administrativas.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

- **Periodicidade e Fechamento da Competência**: A medição da execução contratual será realizada **mensalmente**, considerando-se cada mês de competência fechado a partir da data de assinatura do contrato e emissão da Ordem de Início. (Exemplo: Iniciada a vigência em 18 de outubro, o primeiro mês de competência encerrar-se-á em 18 de novembro, e assim sucessivamente para as competências posteriores).
- **Prazo e Forma de Pagamento**: O pagamento do **valor mensal de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)** será efetuado pelo Município **em até 30**

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/50C4-B8CB-B953-3627 e informe o código 50C4-B8CB-B953-3627

(trinta) dias corridos, contados a partir da data de encerramento de cada mês de competência.

- **Procedimento de Liberação**: O pagamento fica condicionado à apresentação do Recibo / Nota Fiscal de locação pela Locadora/Contratada.
- **Conta de Depósito**: Os valores serão creditados em conta bancária de titularidade da Contratada (Pessoa Física).

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

A contratação será realizada por **Inexigibilidade de Licitação**, nos termos do **art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021**, diretamente com a proprietária do imóvel, **Sueli Araújo dos Santos (Pessoa Física)** inscrita no CPF sob nº 453.113.580-68.

A escolha do imóvel justifica-se pelas suas características singulares de dimensão (10 dormitórios e anexo), localização e infraestrutura imediata, essenciais para o abrigamento de crianças e adolescentes atendidos pelo município, restando inviabilizada a competição nos termos demonstrados no Estudo Técnico Preliminar.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a presente contratação o **valor mensal de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**, perfazendo o montante total de **R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) para o período de 12 (doze) meses**, adotando-se o menor valor apurado na pesquisa de mercado, conforme art. 23, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária 3.3.90.36.00, com **CR 8653**, da Unidade Orçamentária 4 - FUNDO MUNCIPAL DA CRIANÇA E ADOLESCENTE, Funcional Programática 08.243.0155.2370.0000, Fonte de Recursos 500 - recurso livre.

O valor estimado da contratação, de **R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) para o período de 12 (doze) meses**, encontra-se integralmente coberto pela

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/50C4-B8CB-B953-3627 e informe o código 50C4-B8CB-B953-3627

referida dotação, assegurando a compatibilidade entre a previsão orçamentária e a despesa a ser realizada.

A contratação somente será formalizada após a comprovação, nos autos, da disponibilidade orçamentária suficiente para suportar a despesa, observada a legislação orçamentária e financeira aplicável.

Cidreira, 20 de outubro de 2026

Thaíse Carvalho Lima
Servidora responsável pela elaboração

Cristian Rodrigues Martins
Secretário da pasta

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/50C4-B8CB-B953-3627 e informe o código 50C4-B8CB-B953-3627

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 50C4-B8CB-B953-3627

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

THAISE CARVALHO LIMA (CPF 847.XXX.XXX-68) em 20/10/2026 14:18:59 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

CRISTIAN RODRIGUES MARTINS (CPF 955.XXX.XXX-82) em 20/10/2026 14:47:28 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://cidreira.1doc.com.br/verificacao/50C4-B8CB-B953-3627