CONSELHO REG.DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS-RS

Termo de Referência 38/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
38/2026	926560-CONSELHO REG.DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS-RS	JOSE LUIS DA COSTA TAVARES DE OLIVEIRA	10/11/2026 11:59 (v 0.5)

Status
DISPONIBILIZADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	83/2026	046/2026

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação de 01 (uma) sala comercial, mobiliada, localizada na região central do Município de Santa Maria/RS, preferencialmente, ou em bairros de fácil acesso por vias principais da cidade, dotada de plena mobilidade urbana, com área mínima de 40 m², destinada à instalação e funcionamento da Seccional do Core-RS.

2. JUSTIFICATIVA E ALINHAMENTO ESTRATÉGICO

2.1. O Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Rio Grande do Sul – Core-RS desempenha um papel crucial no suporte e regulamentação da profissão de Representação Comercial. Para garantir a eficácia de suas atividades e atender adequadamente às necessidades dos profissionais, é essencial a presença física em áreas estratégicas. Neste contexto, a locação de um imóvel comercial em Santa Maria/RS surge como uma medida necessária e vantajosa.

2.2. A contratação decorre da necessidade de maior proximidade do Conselho com os Representantes Comerciais registrados e empresas da região de Santa Maria/RS e entorno, garantindo atendimento presencial, fiscalização e orientação descentralizada.

2.3. A instalação da seccional otimiza a acessibilidade, reduzindo a necessidade de deslocamentos longos de representantes comerciais até a sede em Porto Alegre/RS, bem como o deslocamento de colaboradores da sede administrativa até Santa Maria/RS para fornecimento dos serviços oferecidos pelo Core-RS. Esta medida encontra-se em estrita consonância com o Planejamento Estratégico do Core-RS.

2.4. A opção pela locação de imóvel com mobiliário incluso pauta-se no princípio da economicidade e eficiência administrativa, mitigando gastos imediatos de capital para aquisição de ativos, transporte e montagem logística, permitindo o início imediato das atividades.

3. REQUISITOS TÉCNICOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Requisitos Mínimos da **Edificação**

- **Conservação:** Edificação comercial com até 05 anos de construção, preferencialmente, em perfeito estado de conservação: pintura, redes elétricas, lógica, água, esgoto, livre de infiltração e umidade, entre outros. Na hipótese de o imóvel comercial possuir pavimentos superiores ao térreo, possuir escadas estruturalmente adequadas e dotadas de iluminação regular e de emergência, em perfeito estado de conservação.
- **Localização:** Centro de Santa Maria/RS ou bairros de fácil acesso por vias principais da cidade, servidos por transporte público e opções de alimentação.
- **Segurança:** Portaria/recepção com controle de acesso em horário comercial e segurança patrimonial ativa 24 horas.
- **Incêndio:** Sistema completo de prevenção e combate a incêndio, saídas de emergência e sinalizações regulares, sendo obrigatória a apresentação do APPCI (Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio) ou CLCB (Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros) emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul (CBMRS) válido.
- **Acessibilidade:** Pleno atendimento à Norma ABNT NBR 9050/2020 (com suas devidas emendas e atualizações posteriores), com rampas, banheiros adaptados, circulação de 1,20m e, pelo menos, 01 (um) elevador em perfeito estado de conservação e comprovação de manutenção preventiva e corretiva regular.
- **Estacionamento:** 01 vaga privativa ou rotativa na edificação para veículo oficial, preferencialmente. Admite-se estacionamento privado em edificação contígua (com deslocamento não superior a 100 metros), caso a sala comercial seja vantajosa para os interesses do Core-RS.
- **Abastecimento:** Reservatório de água com capacidade mínima de 2.000 litros e comprovação de higienização regular.

3.2. Requisitos Mínimos da **Sala Comercial**

- **Espaço Físico:** Área mínima de 40 m², paredes pintadas de branco, portas e janelas sem defeitos ou problemas de vedação, com funcionamento perfeito de abertura e fechamento de fechaduras. Teto, pisos, soleiras, rodapés, paredes em condições adequadas de conservação e funcionamento, sem problemas estruturais ou de manutenção que impeçam ou comprometam sua utilização.
- **Mobiliário Corporativo:** 02 estações de trabalho operacionais; 02 cadeiras giratórias ergonômicas; 04 cadeiras de atendimento; 01 armário corporativo com chave (mínimo 1,80m x 0,80m ou equivalente), todos entregues em perfeitas condições de uso, conservação e estabilidade. O estado detalhado de conservação e funcionalidade de cada item de mobiliário deverá constar em inventário fotográfico anexo ao Termo de Vistoria Inicial.
- **Climatização:** Aparelho de ar-condicionado instalado, higienizado, tipo Split ou Central, compatível com a metragem da sala, em todos os ambientes (caso haja subdivisórias).
- **Sanitário:** No mínimo 01 banheiro ou lavabo privativo interno equipado e funcional, em perfeito estado de conservação.
- **Infraestrutura Lógica:** Instalações elétricas adequadas e quadros de carga (CDs) padronizados pela ABNT, com infraestrutura para TI e telefonia.
- **Desocupada:** Estar livre e desembaraçado para ocupação na data estabelecida no contrato. Possuir documentação do imóvel e do proprietário apta a permitir a regular instrução do processo de contratação, incluindo obrigatoriamente a apresentação do Habite-se Comercial e, quando aplicável, a Certidão de Diretrizes Urbanísticas atualizada.

4. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS E DOCUMENTAÇÃO

4.1. As propostas de locação mercadológica devem conter o preço mensal do aluguel (já computado obrigatoriamente o valor do IPTU), identificação do proponente, memorial descritivo com fotos e indicação de

taxas de condomínio. Fica estipulado que as despesas extraordinárias de condomínio (tais como obras de reformas estruturais, fundos de reserva, pintura de fachada e indenizações trabalhistas anteriores à locação), conforme definido no Art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), correm por conta exclusiva do locador.

4.2. O imóvel deve estar regularizado, livre de ônus e pronto para ocupação. Em caso de intermediação por imobiliária ou corretores, deve ser acostada a autorização assinada pelo proprietário e o CRECI/RS ativo. **O Core-RS não pagará despesas de corretagem**.

5. PROCEDIMENTO DE SELEÇÃO E VALOR ESTIMADO

5.1. A seleção observará as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, utilizando-se obrigatoriamente do procedimento prévio de Chamamento Público para prospecção ampla de mercado e garantia da isonomia (Acórdão 1273/2018-TCU-Plenário). Caso o chamamento demonstre a singularidade das instalações ou que determinado imóvel é o único capaz de atender às necessidades específicas descritas neste Termo de Referência, a contratação direta poderá ser processada por Inexigibilidade de Licitação (art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021), mediante prévia avaliação formal do bem.

5.2. O valor máximo admitido para a locação é de R$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, incluído o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, perfazendo a estimativa anual de R$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais). Despesas ordinárias de condomínio, luz, água, internet, telefone serão adimplidas externamente pelo Core-RS.

5.2.1. Reajuste Contratual: Caso ocorra a prorrogação da vigência contratual após o período inicial de 12 (doze) meses, o valor mensal do aluguel será reajustado anualmente pela aplicação da variação acumulada do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo por determinação legal.

5.3. O valor descrito, fruto de estimativa de mercado, servirá de parâmetro para a avaliação de locação dos imóveis, não significando, entretanto, obrigatoriedade de esse ser o valor a ser despendido pelo Regional para a contratação de novo aluguel pretendido.

6. MODELO DE GESTÃO, FISCALIZAÇÃO E OBRIGAÇ

6.1. Obrigações do Locador: Entregar o imóvel e o respectivo mobiliário corporativo em condições ideais de higiene e uso, assumir reparos estruturais, vícios ocultos (do imóvel e dos móveis que o integram), garantir a manutenção de alvarás e manter a regularidade fiscal, comprovadas mediante certidões.

6.2. Obrigações do Core-RS: Efetuar o pagamento pontual do aluguel, zelar pela manutenção ordinária do bem e arcar com despesas ordinárias de condomínio e consumo de concessionárias públicas e/ou privadas (água e energia).

6.3. Fiscalização: O contrato será gerido por um Fiscal de Contrato formalmente designado pela Diretoria Executiva do Core-RS, encarregado do recebimento, ateste de faturamento e pela lavratura do Termo de Vistoria Inicial e Final do Imóvel, o qual deverá conter obrigatoriamente memorial descritivo e inventário fotográfico minucioso das instalações e do mobiliário corporativo ofertado.

6.4. Garantia Contratual: Por se tratar de contratação em que a Administração Pública figura na posição de locatária (inquilina), fica dispensada a prestação de garantia contratual por parte do Core-RS, nos termos permitidos pela legislação vigente, restando as obrigações asseguradas pelas cláusulas de penalidades e rescisão previstas neste instrumento.

7. PAGAMENTO E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. O pagamento ocorrerá mensalmente até o 15º dia do mês subsequente ao vencido, mediante protocolo de documento de cobrança acompanhado das certidões de regularidade fiscal do locador.

7.2. O descumprimento de obrigações contratuais sujeitará o locador às sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

8. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA

8.1 A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas, nos campos que envolverem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação. A proposta deverá, obrigatoriamente, constar:

8.2 Preço: O preço do aluguel deverá estar expresso em moeda nacional, numericamente e por extenso. Ocorrendo divergência entre o valor expresso em algarismos e por extenso, o Core-RS solicitará os devidos esclarecimentos, a serem respondidos no prazo de até 02 (dois) dias úteis.

8.3 Dados do/a(s) Proprietário/a(s) do Imóvel (Pessoa Física ou Jurídica) e cônjuge, se casado/a for, a saber:

a) Pessoa física:

1. Cópia da Carteira de Identidade;
2. Cópia do CPF;
3. Comprovante de residência;

b) Pessoa jurídica:

1. Cópia da Carteira de Identidade;
2. Cópia do CNPJ;
3. Cópia da Carteira de identidade e cópia do CPF de seu representante legal.

8.4 Descrição completa do imóvel, da localização, da metragem da área total e da área construída do imóvel, das instalações existentes, fotos do imóvel, atendendo às exigências mínimas descritas neste Termo de Referência.

8.5 Valor das taxas condominiais (se for o caso).

8.6 Identificada a ausência de quaisquer das informações/determinações elencadas neste item, o Core-RS poderá notificar o/a proponente para que complemente a proposta, no prazo de até 03 (três) dias úteis, prorrogável uma única vez, sob pena de desconsideração da proposta para fins de análise.

8.7 Os/As interessados/as devem estar cientes de que todos os documentos referentes ao imóvel devem estar regularizados e não será aceito imóvel com pendências na documentação.

8.8 Havendo proposta habilitada e decidindo o Core-RS pela locação do imóvel, serão exigidos documentos do imóvel e do/a proprietário/a, de forma prévia à concretização do negócio jurídico, em conformidade com as disposições contidas na Lei nº 14.133/21.

8.9 Tratando-se de proposta apresentada através de Imobiliária ou Corretores de Imóveis, a mesma deverá ser acompanhada da respectiva autorização (ou procuração) de venda/aluguel assinada pelo proprietário, acompanhada de cópia da carteira de registro do corretor de imóveis no CRECI/RS.

8.10 Fica desde já esclarecido que o Core-RS não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem.

8.11 A apresentação de propostas não gera obrigação de aluguel do imóvel pelo Core-RS.

8.12 Todas as despesas decorrentes da confecção dos documentos, laudos e demais emolumentos não terão reembolso por parte do Core-RS, correndo por conta e risco do/a ofertante.

8.13 A apresentação de proposta e os atos dela decorrentes não geram direito a indenização.

8.14 Ficam os eventuais proponentes devidamente cientificados/as de que as propostas que vierem a ser recebidas serão objeto de análise pelo Core-RS e seguirão os trâmites detalhados no Edital de Chamamento Público, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.15 Prazo de validade da proposta: não poderá ser inferior a 90 (noventa) dias, contados da data fixada para a entrega da proposta. Caso a validade da proposta não esteja expressamente indicada, será considerado como o prazo mínimo acima descrito. Caso persista o interesse do Core-RS, poderá ser solicitada prorrogação da validade, por igual prazo.

9. VISITA AO IMÓVEL

9.1 O Core-RS reserva-se o direito de visitar os imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitas e perícias.

10. CRITÉRIOS E CONDIÇÕES PARA ESCOLHA

10.1 Análise Da Proposta

10.1.1 A apresentação de propostas não implica na obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas ao Core-RS, tampouco daquela de menor valor estimativo, reservando-se o Core-RS o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, em observância ao ditame do art. 74, V, da Lei n. 14.133/21, bem como podendo optar por não locar nenhum dos ofertados, conforme a conveniência e oportunidade da Administração Pública.

10.1.2 Recebidas as propostas, estas serão avaliadas, a fim de verificar o atendimento dos requisitos exigidos neste Termo de Referência.

10.1.3 Após a avaliação das propostas, o Core-RS realizará visitas aos imóveis ofertados, os quais deverão estar à disposição para visitas e perícias, se for o caso.

10.2 Escolha do Imóvel

10.2.1 A escolha do imóvel será analisada e decidida pelo Diretor-Presidente do Core-RS, em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, visando à observância do princípio constitucional da isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa para a administração, com observância à Lei de Licitações.

10.2.2 O resultado da seleção de imóveis será publicado no site do Core-RS (https://core-rs.org.br) e, oportunamente, será convocado o seu proprietário/procurador para prática dos demais atos inerentes à formalização da locação do imóvel, na forma da lei. Caso contrário, será divulgada nota informando que as propostas ofertadas não atendem às exigências deste Conselho.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 O Core-RS reserva-se o direito de revogar, a qualquer tempo, o presente certame, sem que caiba aos proponentes direito a qualquer indenização, reembolso ou compensação a qualquer título.

11.2 Os proponentes assumirão todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e o Core-RS não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

11.3 Os licitantes são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase do processo.

12. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

JOSE LUIS DA COSTA TAVARES DE OLIVEIRA

Auxiliar Administrativo

Assinou eletronicamente em 10/11/2026 às 11:58:57.