



**CENTRO DE ASSISTÊNCIA E PRESTAÇÃO À SAÚDE DOS SERVIDORES
MUNICIPAIS**

**TERMO DE REFERÊNCIA
PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 20/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 02/2026**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO
PROVISÓRIO DO CAPSEM**

1. OBJETO

Constitui o objeto do presente processo a locação de 01 (um) imóvel para funcionamento das atividades do CAPSEM, matrícula sob o nº 21.840 do Registro de Imóveis da Comarca de Carazinho/RS, localizado na Avenida Flores da Cunha, número 1.184, Sala 106, Edifício Avenida, Bairro Centro. A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no Artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO

A presente contratação fundamenta-se na necessidade de locação de imóvel para atender à demanda da CAPSEM, tendo em vista que suas instalações encontram-se interditadas em razão do desabamento do telhado e da cobertura da autarquia.

Dessa forma, verificando-se que a estrutura do prédio a ser locado até o momento é a única que atende as necessidades para desenvolvimento provisório das atividades da autarquia, a locação do imóvel torna-se imprescindível para a continuidade do serviço.

Oportuno destacar que o imóvel supracitado atende aos itens de: segurança; operacionalidade; habitabilidade; saúde dos funcionários e usuários, a funcionalidade e acessibilidade; a sustentabilidade; durabilidade, preço e, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR.

Conforme o art. 74, inc. V, da lei 14.133/21 é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

– Imóvel na atual conjuntura urbanística do município, o prédio está localizado na Avenida Flores da Cunha nº 1184 Sala 106, Centro Comercial de Residencial Avenida.

- a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- b) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação, deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento;
- c) Imóvel em perfeitas condições de uso, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- d) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- e) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- f) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- g) Deverão os sistemas, elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- h) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que ocuparão o imóvel;
- i) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;

4. CONTRATAÇÃO

As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre o CAPSEM, representado pela Diretora Executiva, doravante denominado CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADO, da Lei n.º 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.

5. PRAZO

O prazo de vigência do contrato será de 3 (três) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

6. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

São obrigações da LOCATÁRIA:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

VII. Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

VIII. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

X. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

XII. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

XIII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCADORA

São obrigações da LOCADORA:

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;

II. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da ICMS.

10. FISCALIZAÇÃO

A fiscalização será exercida no interesse da autarquia e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos;

– A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

– O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

- Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.
- sobre as irregularidades apontadas em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito sobre as irregularidades apontadas.
- Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

11. RESCISÃO

A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

- A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

- Pela Lei 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral/judicial.

- Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

- O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

- Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para fornecimento/prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão apresentar comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, sendo eles:

a) Habilitação Jurídica:

1. Registro comercial, no caso de empresa individual;
2. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
3. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF);
4. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

b) Regularidade Fiscal:

1. Prova de Regularidade com a Fazenda Federal, mediante a apresentação da Certidão de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União, em vigor, abrangendo inclusive os relativos à seguridade social, emitida pelo Ministério da Fazenda;
2. Prova de Regularidade com a Fazenda Estadual, em vigor;

3. Prova de Regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da empresa licitante;

4. Prova de Regularidade junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, FGTS, em vigor, demonstrando a situação regular ao cumprimento dos encargos sociais instituídos por Lei;

5. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes do Estado ou do Município, se houver, relativo ao domicílio ou sede da empresa licitante, pertinente ao seu ramo de atividades.

c) Regularidade Trabalhista:

1. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, e Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011, sendo que esta pode ser expedida pelos sites do CSJT, TST e TRTs. d) Qualificação Econômica Financeira:

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá das seguintes dotações orçamentárias:

40	CAPSEM
01	ADMINISTRAÇÃO GERAL
4005	SAÚDE E ASSISTÊNCIA AO SERVIDOR
4001	MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS DO CAPSEM
3.3.9.0.39.00.00.00	OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIRO PESSOA JURÍDICA
33390391000000000000	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Carazinho/RS, 14 de agosto de 2026.

Nome e assinatura dos responsáveis pela elaboração:

1.

2.

3.

VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR:

Vanessa Oliveira Behnen
Diretora Executiva do CAPSEM

PARECER JURÍDICO:

Larissa Barboza dos Santos
Assessora Jurídica do CAPSEM