



PREFEITURA DE QUEVEDOS

Estado do Rio Grande do Sul

33ª de Emancipação Político-administrativa. 32ª de Instalação do Município.

Administração 2025/2028



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 11/2026

1. OBJETO

Locação de imóvel urbano, ou parcela de imóvel, de particular para instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Quevedos/RS, conforme especificações mínimas previstas neste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA E NECESSIDADE

A solicitação decorre da proximidade do término do contrato vigente do imóvel atualmente utilizado pelo Conselho Tutelar, sendo necessária a locação de novo imóvel para garantir continuidade do serviço e melhorar condições de atendimento, priorizando localização central e integração com a rede de atendimento, preferencialmente próxima ao CRAS., conforme justificativa e fundamentação exposta no Estudo Técnico Preliminar.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL (INEXIGIBILIDADE) E INSTRUÇÃO DO PROCESSO

A contratação será realizada por inexigibilidade, com fundamento no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, obedecidas as características de instalação e localização que condicionam a escolha do imóvel e preço compatível com o mercado, conforme avaliação prévia.

4. ESCOPO / ESPECIFICAÇÕES

O imóvel deve obedecer aos critérios especificados no objeto servindo para instalação e uso do Conselho Tutelar durante toda a vigência do contrato.

5. REGIME DE EXECUÇÃO E CONDIÇÕES DE USO



PREFEITURA DE QUEVEDOS

Estado do Rio Grande do Sul

33ª de Emancipação Político-administrativa. 32ª de Instalação do Município.

Administração 2025/2028



O imóvel deverá ser entregue livre e desembaraçado para uso, apto ao funcionamento do Conselho Tutelar.

Vistoria inicial: realizada pela Administração antes da assinatura/entrega das chaves, com checklist.

Vistoria final: ao término, para conferência do estado de conservação.

6. REQUISITOS DOCUMENTAIS

- Documentos do proprietário/representante legal (CPF/CNPJ, RG/contrato social, comprovante de titularidade).
- Matrícula atualizada do imóvel e comprovação de propriedade/legitimidade para locar.
- Certidão negativa de débitos Municipal do imóvel.
- Declaração do locador quanto à inexistência de impedimentos para contratar com o Poder Público.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Entregar o imóvel conforme especificações deste TR e em condições de uso.

Garantir a posse mansa e pacífica durante a vigência.

Responder por vícios/defeitos estruturais preexistentes que impeçam o uso regular (conforme pactuação contratual).

Permitir vistorias mediante agendamento.

8. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

Utilizar o imóvel exclusivamente para funcionamento do Conselho Tutelar (salvo autorização expressa).

Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos assumidos contratualmente.

Designar fiscal do contrato para acompanhamento e registro das vistorias/ocorrências.



9. RISCOS E MEDIDAS MITIGADORAS

Risco 1 – Não contratação/atraso na contratação do novo imóvel.

Descrição: interrupção ou precarização do funcionamento do Conselho Tutelar em razão do término do contrato vigente e ausência de espaço adequado.

Impactos: prejuízo ao atendimento, descumprimento de dever institucional e riscos à proteção de crianças e adolescentes.

Medidas mitigadoras: iniciar imediatamente o levantamento de imóveis, definir cronograma e providenciar contratação com antecedência; prever plano de contingência temporário (espaço provisório) se necessário.

Risco 2 – Contratação de imóvel que não atenda plenamente às necessidades (instalações/localização/acessibilidade).

Impactos: baixa efetividade do gasto, insatisfação do público, barreiras de acesso e risco de inadequação funcional.

Medidas mitigadoras: avaliação prévia, checklist técnico de vistoria; laudo/parecer técnico; previsão contratual de condições mínimas; definição de eventuais adaptações com prazos, responsabilidades e amortização.

Risco 3 – Preço acima do mercado.

Impactos: dano ao erário e questionamentos por órgãos de controle.

Medidas mitigadoras: avaliação prévia e/ou pesquisa de mercado documentada; negociação e justificativa; registro da vantagem administrativa, conforme art. 74, V e §5º.

10. PRAZO DE VIGÊNCIA

Vigência sugerida: 12 (doze) meses, a contar da data de vigência indicada no contrato, com possibilidade de prorrogação nos termos da Lei 14.133/2021.



PREFEITURA DE QUEVEDOS

Estado do Rio Grande do Sul

33ª de Emancipação Político-administrativa. 32ª de Instalação do Município.

Administração 2025/2028



11. ESTIMATIVA DE VALOR

O valor estimado e a justificativa de preço constam do ETP e seguem a seguinte fundamentação:

Considerando o contrato atual de locação cujo custo mensal de locação é R\$ 1.094,46, considerando que o objetivo é conseguir melhorias para a estrutura do Conselho Tutelar, sem no entanto acrescer muito ao custo, considerando também a realidade de mercado, conforme levantamento realizado, a estimativa de valor fica em até R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais) mensais para o aluguel pretendido.

12. FORMA E PRAZO DE PAGAMENTO

O pagamento ocorrerá até o 5º dia útil do mês subsequente a locação, mediante a expedição de autorização emitido pela Secretaria Municipal de Assistência Social, solicitada/acompanhada por servidor (a) responsável pelo acompanhamento da locação objeto deste contrato. O pagamento será autorizado através de ordem bancária, em conta corrente do locador, a ser informado e cadastrado junto a tesouraria do Município.

O recibo deverá ser emitido pelo Locador obrigatoriamente com o numero de inscrição do CPF ou CNPJ apresentado no contrato e visado pelo fiscal contratual.

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Para pagamento das despesas decorrentes da presente contratação será usada a seguinte dotação orçamentária:

<i>Órgão 03</i>	<i>Secretaria Mun de Administração e Planejamento</i>
<i>Projeto/ativi 2.007</i>	<i>Manutenção da Sec de Adm e Planejamento</i>
<i>3.3.90.39.00.00.09.00 0500</i>	<i>Outros serviços de PJ</i>

14. PUBLICIDADE E EFICÁCIA



PREFEITURA DE QUEVEDOS

Estado do Rio Grande do Sul

33ª de Emancipação Político-administrativa. 32ª de Instalação do Município.

Administração 2025/2028



A contratação direta deverá observar a publicidade dos atos, nos termos da Lei 14.133/2021, conforme os fluxos internos do Município.

Quevedos, 05 de janeiro de 2026

Jeferson Goudinho

Secretária Municipal de Administração e Planejamento