TERMO DE REFERÊNCIA (TR)

Conforme previsto no inc. XXIII, do art. 6º, e §1º, do art. 40, da Lei nº 14.133/21, Termo de Referência é o documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:

1. OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À CONCESSÃO DE ALUGUEL SOCIAL PARA FAMÍLIA EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL, EM ATENDIMENTO ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, DO MUNICÍPIO DE PAINEL/SC.

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UNID DE MEDIDA	QTDE	VALOR UNITÁRIO (R$)	VALOR TOTAL (R$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM NO MÍNIMO 2 (DOIS) QUARTOS, 1 (UMA) COZINHA E 1 (UM) BANHEIRO.	MÊS	3	600,00	**1.800,00**
VALOR TOTAL (R$): 1.800,00 (UM MIL E OITOCENTOS REAIS).					

1.2. Prazo do contrato: terá vigência de 3 (três) meses, contados a partir da data da sua assinatura.

1.3. Possibilidade de prorrogação: podendo ser prorrogado, conforme previsão do art. 84, da Lei nº 14.133/21.

2. FUNDAMENTAÇÃO

A presente contratação está fundamentada no art. 74, da Lei nº 14.133/21:

> 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.

3. SOLUÇÃO COMO UM TODO

A contratação tem por finalidade a locação de imóvel destinado, de um lado, ao atendimento de família em situação de vulnerabilidade social, assegurando o direito fundamental à moradia digna previsto no art. 6º, da CF/88 e regulamentado pela Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS (Lei nº 8.742/93) e pela Lei Municipal nº 508/17, do Município de Painel, que institui o benefício eventual de aluguel social; e, de outro lado, à disponibilização de espaço físico para a realização de atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

O referido imóvel deve estar situado no Município de Painel/SC, possuir no mínimo 2 (dois) quartos, 1 (uma) cozinha e 1 (um) banheiro, além de tamanho suficiente para atender às demandas da política pública. A justificativa para a locação decorre do fato de que a referida municipalidade não dispõe de prédio próprio que atenda a essa necessidade. Assim, a medida mostra-se necessária para assegurar a execução das ações de assistência social, garantir condições mínimas de habitabilidade às famílias em risco e efetivar direitos sociais em conformidade com os Princípios da Dignidade da Pessoa Humana e da Proteção Integral.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Localização adequada e acessível, preferencialmente próxima a áreas de fácil acesso para os cidadãos e com boa infraestrutura de transporte público.

4.2. Espaço físico suficiente para acomodar pessoas em situação de vulnerabilidade.

4.3. Conformidade com as normas de segurança e acessibilidade, garantindo um ambiente seguro e inclusivo.

4.4. Condições contratuais claras e favoráveis, incluindo prazo de locação, valor do aluguel, cláusulas de manutenção e responsabilidades das partes envolvidas.

4.5. Análise financeira para garantir que a locação seja viável dentro do orçamento municipal, considerando custos operacionais, despesas adicionais e potenciais economias.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O objeto do contrato consiste na locação do imóvel de propriedade da Locadora, situado no Município de Painel.

5.2. A locação do imóvel descrito será pelo período de 3 (três) meses.

5.3. O valor do aluguel será pago em 3 (três) parcelas de R$ 600,00 (Seiscentos reais), por meio de transferência bancária, que servirá de recibo de pagamento.

5.4. O contrato poderá ser rescindido por ambas as partes mediante acordo mútuo ou por descumprimento das cláusulas contratuais.

5.5. Em caso de rescisão, as partes deverão cumprir com as disposições legais e acordos referentes à devolução do imóvel e liquidação de eventuais pendências financeiras.

5.6. O contrato será regido pelas leis vigentes no país e pelas disposições acordadas entre as partes.

5.7. Qualquer alteração ou adendo ao contrato deverá ser formalizado por escrito e assinado por ambas as partes.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. A gestão do contrato será realizada pela Secretaria Municipal de Assistência Social da Prefeitura Municipal de Painel.

6.2. A referida Secretaria Municipal será responsável por monitorar o cumprimento das cláusulas contratuais estabelecidas no Contrato de Locação.

6.3. Serão realizadas visitas periódicas ao imóvel para verificar as condições de uso, manutenção e conservação.

6.4. Todo e qualquer contato com a Locadora, seja para relatar problemas, solicitar reparos ou tratar de assuntos relacionados ao contrato, será realizado pela referida Secretaria Municipal.

6.5. A Tesouraria Municipal será responsável por efetuar os pagamentos mensais, de acordo com as cláusulas contratuais.

6.6. A referida Secretaria Municipal será responsável por analisar a necessidade de renovação do Contrato de Locação ou por providenciar a rescisão, conforme os interesses da Administração Municipal.

6.7. Todos os documentos relacionados ao Contrato de Locação e à gestão do mesmo serão devidamente registrados e arquivados pelo Departamento de Administração, garantindo transparência e controle sobre o processo.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. A Contratada deverá apresentar Nota Fiscal, que estará submetida à aprovação do servidor municipal encarregado do recebimento, juntamente com documento comprobatório das ações realizadas para o Município.

7.2. Em caso de irregularidades na emissão do documento fiscal, o prazo de pagamento será contado a partir da regularização do mesmo.

7.3. Nenhum pagamento será efetuado à Contratada enquanto houver pendência de

liquidação de obrigação financeira, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

7.4. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

7.5. A partir de uma determinação da IN da Receita Federal nº 1.234/12 e suas alterações, o Município deve passar a reter o IR (Imposto de Renda), sobre os valores das contratações de bens e prestação de serviços.

7.6. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143, da Lei nº 14.133/21, comunicando-se à Pessoa Jurídica para emissão de Nota Fiscal no que é pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

7.7. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução pela Contratada, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

7.8. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a Responsabilidade Civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a Responsabilidade Ético-Profissional pela perfeita execução do contrato.

7.9. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias úteis, contados da finalização da liquidação da despesa.

8. SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo também as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" à "d", do p. ú., do art. 11, da Lei nº 8.212/91;

8.2. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Estaduais, emitida pela Fazenda do Estado onde está sediada a empresa;

8.3. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Municipais, emitida pela Fazenda do Município onde está sediada a empresa;

8.4. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa;

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a presente contratação corresponde à R$ 600,00 (Seiscentos reais) mensais, totalizando R$ 1.800,00 (Um mil e oitocentos reais) para o período de 3 (três) meses. Ressalta-se que foi realizada avaliação prévia do imóvel por Corretor Avaliador devidamente habilitado.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- Órgão 11 - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIAL SOCIAL DE PAINEL
- Unidade 002 - PROTEÇÃO SOCIAL
- Proj. Ativ.: 2.075 - GESTÃO DE BENEFÍCIOS EVENTUAIS
- Elemento 12 - 3.3.90.00.00.00.00.00 - APLICACOES DIRETAS 1.661.7000.0841 - COFINANCIAMENTO DO ESTADO - SOCIAL

11. GARANTIA, MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

11.1. Os serviços de locação deverão estar dentro das normas vigentes.

11.2. A Contratada deverá prestar esclarecimentos, sempre que requerido, bem como rever seus atos se necessário for, após motivada requisição.

11.3. A Locadora garante que o imóvel entregue para locação está em condições adequadas de uso livre de vícios ou defeitos que comprometam sua funcionalidade.

11.4. Caso sejam identificados quaisquer problemas estruturais ou de infraestrutura durante o período de locação, a Locadora se compromete a realizar os reparos necessários de forma ágil e eficiente, sem ônus adicional para o Locatário.

11.5. A Locadora será responsável pela realização da manutenção preventiva do imóvel, incluindo a inspeção regular de sistemas elétricos, hidráulicos, de climatização e outras instalações.

11.6. Em caso de necessidade de reparos ou manutenção corretiva, a Locadora deverá ser prontamente informada pelo Locatário, que deverá permitir o acesso ao imóvel para a realização dos serviços necessários.

11.7. O Locatário poderá solicitar assistência técnica sempre que necessário, mediante comunicação prévia à Locadora e agendamento de visita técnica.

Painel/SC, 13 de maio de 2026.

SIMONI SCHLICHTING BRANCO:04078831931

Assinado de forma digital por SIMONI SCHLICHTING BRANCO:04078831931
Dados: 2026.06.02 15:59:35 -03'00'

Simoni Schlichting Branco
Secretária Municipal de Assistência Social

Natan Gabriel Melo Arruda
Agente administrativo