



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE FREI PAULO
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO:

1.1. Locação de imóvel localizado na Rua do Campo, nº 90, Centro, na sede deste Município para abrigar temporariamente família carente.

2. DA JUSTIFICATIVA:

2.1. O acesso à moradia é um direito fundamental previsto na Constituição Federal, sendo essencial para a dignidade humana. O imóvel irá contribuir diretamente para a proteção contra situações de risco e exposições a condições de vida precárias, frequentemente associadas à falta de residência, como a exposição a doenças, violência e fome;

2.2. A disponibilização do imóvel em questão se justifica pela necessidade urgente de proporcionar abrigo digno a uma família em situação de vulnerabilidade social;

2.3. Diante das informações prestadas no relatório de atendimento social, conclui-se que a situação socioeconômica da família é de vulnerabilidade temporária e social, necessitando que seja concebido o benefício de aluguel social;

2.4. Além disso, a disponibilização do imóvel representa um investimento na inclusão social e no apoio a iniciativas de apoio e reabilitação de pessoas em situação de extrema vulnerabilidade. O espaço permitirá o desenvolvimento de um ambiente seguro e acolhedor, onde a família poderá buscar alternativas para reconstruir sua vida, seja por meio de inserção no mercado de trabalho, participação em programas sociais ou até mesmo no processo de reintegração familiar, se possível;

2.5. Portanto, a disponibilização deste imóvel não é apenas uma medida de curto prazo, mas sim uma ação responsável que contribui para a proteção de direitos básicos e para a promoção da dignidade e da cidadania.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

3.1. Endereço: Rua do Campo, nº 90, centro, Frei Paulo – SE.

3.2. O imóvel é ideal para a atividade a que se destina, afim de ser moradia temporária, sendo suas estruturas ideais para tal devido às suas características de projeto, com cômodos de médias áreas, boa estruturação e espaço físico, encontra em ótima localização, que é bem servido pelos melhoramentos públicos básicos, tais como água, energia elétrica, pavimentação, serviço postal e coleta de lixo, e apresenta em bom estado de conservação; cômoda adequação para o fim a que se destina e, além disso, que o valor do aluguel se encontra em conformidade com o preço praticado no mercado imobiliário, conforme Laudo de Avaliação expedido pela Secretaria de Obras.

4. DA METODOLOGIA DOS SERVIÇOS:

4.1. O imóvel será alugado até 31 de dezembro de 2026, podendo ser prorrogado, conforme o disposto na Lei nº 8.245/91, e subsidiariamente ao art. 113 da Lei 14.133/2021. Todas as obrigações serão regulamentadas, através de contrato, com determinações claras e objetivas sobre as atribuições de cada uma das partes.

5. DA DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS:

5.1. Para a concretização do presente termo, será apresentada proposta apresentada pela futura contratada:



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE FREI PAULO
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

DESCRIÇÃO	VIGÊNCIA	VALOR MENSAL CONFORME COTAÇÃO
Locação de imóvel localizado na Rua do Campo, nº 90, para abrigar família carente.	31/12/2026	R\$ 450,00

6. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

6.1. O prazo de pagamento do valor acima citado deverá ser efetuado até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, ao Locador, através de seu representante legal ou procurador legalmente constituído.

6.2. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado;

6.3. Os preços serão fixos e irredutíveis durante o período contratado.

7. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL:

7.1. O prazo de execução dos serviços será da assinatura do termo de contrato até o dia 31/12/2026.

8. DA CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

8.1. As despesas oriundas da contratação, deverão correr por conta da seguinte dotação orçamentária:

- U.O.: 04001 Secretaria Municipal de Assistência Social e Proteção à Pessoa
- Ação: 2055
- Elemento da despesa: 33903600 Outros serviços de terceiros - Pessoa Física
- Fonte de Recurso: 15000000 Recursos não vinculados de impostos

9. DO INÍCIO DOS SERVIÇOS E CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO:

9.1. O início dos serviços dar-se-á a partir da assinatura do termo de contrato;

9.2. O recebimento do objeto dar-se-á de acordo com o art. 145, inciso I, alíneas "a" e "b", do Decreto Municipal nº 09/2024.

9.3. Os serviços executados em desacordo com o estipulado no presente termo serão rejeitados parcial ou totalmente, conforme o caso;

9.4. Caberá ao servidor designado pelo setor solicitante, o recebimento e a atestação da (s) Nota (s) Fiscal (is) Fatura (s) correspondentes aos serviços executados, em pleno acordo com as especificações contidas no presente termo, aliado às disposições constantes da proposta da futura contratada.

10. DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES:

10.1. O **LOCATÁRIO**, findo e não prorrogado o prazo contratual, e observados os termos deste ajuste, obriga-se a devolver o imóvel nas condições em que o recebeu descritas no LAUDO DE VISTORIA, assinado nesta data, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, ficando impedido de sublocá-lo total ou parcialmente, sem prévia autorização do **LOCADOR**.



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE FREI PAULO
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

- 10.2. Serão pagas pelo **LOCATÁRIO** as despesas ordinárias de condomínio, consumo de água, luz e limpeza, relacionadas com o objeto da locação.
- 10.3. Correrão por conta do **LOCADOR** as despesas relativas às taxas e impostos que, por força de Lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como as despesas extraordinárias de condomínio que porventura venham a existir.
- 10.4. Correrão por conta do **LOCADOR** as despesas com a manutenção preventiva e corretiva predial das instalações.
- 10.5. O **LOCADOR** obriga-se a manter o imóvel com todas as condições de uso e habitabilidade, cuja perda o **LOCATÁRIO** não der causa.
- 10.6. O **LOCATÁRIO** poderá defender a posse do imóvel em nome do proprietário.
- 10.7. O **LOCADOR** responsabiliza-se pelo cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, no caso de venda ou transferência do imóvel a terceiros.
- 10.8. O **LOCATÁRIO** poderá fazer reformas no objeto da locação, em estrutura fôrmica e outras necessidades, para sua maior comodidade, com autorização por escrito do **LOCADOR**, ficando as benfeitorias incorporadas ao imóvel, não podendo o **LOCATÁRIO** exigir qualquer indenização ou ressarcimento, bem como adquirir direitos de retenção pelas mesmas;

11. DA BASE LEGAL:

11.1. Art. 56 do Decreto Municipal nº 09/2024, c/c art. 74, inciso V e rol do art. 72, da Lei Federal nº 14.133/2021.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

12.1. No caso de atraso injustificado ou inexecução, total ou parcial, do compromisso assumido com o Município, as sanções administrativas aplicadas à contratada serão:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Impedimento de licitar e contratar;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

12.2. A multa será aplicada até o limite de 30% (trinta por cento) do valor do cachê e, no caso de atraso não justificado devidamente, cobrar-se-á 5% (cinco por cento) por hora, sobre o valor do cachê, o que não impedirá, a critério do Município, a aplicação das demais sanções a que se refere esta cláusula, podendo a multa ser cobrada diretamente da contratada, amigável ou judicialmente;

12.3. Serão considerados injustificados os atrasos não comunicados tempestivamente ou indevidamente fundamentados, ficando sua aceitação a critério da contratante;

12.4. A aplicação das penalidades será precedida da concessão da oportunidade de ampla defesa por parte da contratada, na forma da lei.

13. DOS DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO:

13.1. A documentação relativa à habilitação jurídica consistirá em:

- Proposta do locador;
- Cópia do documento de registro e posse do imóvel;
- Comprovante de inscrição no CNPJ;



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE FREI PAULO
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

- Cópia de RG e CPF do representante do locador;
- Certidão negativa de débitos para com as fazendas federal, estadual e municipal;
- Certidão negativa de débitos do FGTS;
- Certidão negativa de débitos trabalhistas – CNDT;
- Cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, mediante apresentação de declaração de que não empresa menor.

14. DO PROCEDIMENTO DE GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO:

14.1. Na forma do que dispõe o art. 11, caput, do Decreto Municipal nº 09/2024, será designado servidor para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto;

14.2. Na forma do que dispõe o art. 10, caput, do Decreto Municipal nº 09/2024, será designado servidor para atuar como gestor do contrato.

15. CONCLUSÃO:

15.1. Considerando a necessidade urgente de disponibilizar um local adequado para moradia à família que está em situação de vulnerabilidade socioeconômica, propõe-se a contratação do imóvel localizado na Rua do Campo, nº 90, Frei Paulo -SE, por meio de inexigibilidade de licitação, conforme as disposições da Lei 14.133/2021.

Frei Paulo/SE, 24 de março de 2026.

Tamires dos Santos

Chefe de execução de Serviços
Responsável pela Elaboração do Projeto Básico

Aprovo!

Em ____/____/2026.

Carla Vanessa Menezes

Secretária Municipal de Assistência Social e
Proteção à Pessoa