



ANEXO II

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 PARA ALUGUEL SOCIAL COM A FINALIDADE DE ATENDER FAMÍLIA EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL.

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UNID DE MEDIDA	QTDE	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	Locação de imóvel	Mês	3	1.800,00
VALOR TOTAL (R\$): 1.800,00 (Um mil e oitocentos reais).				

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

1.2. 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 Paineel, 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 imóvel deve estar situado no referido Município, 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 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 deste contrato consiste na locação do imóvel de propriedade do Locador, situado no Município de Paineel.
- 5.2. A locação do imóvel descrito corresponderá ao 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 Paineel.
- 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 o Locador, 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. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no ato da entrega, pelo Fiscal e



Gestor, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo.

- 7.7. 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.
- 7.8. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução pelo Contratada, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.
- 7.9. 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.
- 7.10. 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 ASSISTÊNCIA SOCIAL DE PAINEL
- Unidade 002 - PROTEÇÃO SOCIAL
- Proj. Ativ.: 2.075 - GESTÃO DE BENEFÍCIOS EVENTUAIS
- Elemento 8 - 3.3.90.00.00.00.00.00 - APLICAÇÕES 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. O Locador 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, o Locador se compromete a realizar os reparos necessários de forma ágil e eficiente, sem ônus adicional para o Locatário.
- 11.5. O Locador 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, o Locador deverá ser prontamente informado 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 ao Locador e agendamento de visita técnica.

Paineel/SC, 30 de setembro de 2026.

**SIMONI
SCHLICHTING
BRANCO:04078
831931**

Assinado de forma
digital por SIMONI
SCHLICHTING
BRANCO:04078831931
Dados: 2026.10.01
16:26:38 -03'00'

Simoni Schlichting Branco
Secretária Municipal de Assistência Social



Documento assinado digitalmente
NATAN GABRIEL MELO DE ARRUDA
Data: 01/10/2026 16:48:36-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Natan Gabriel Melo Arruda
Agente administrativo