



PREFEITURA MUNICIPAL DE INGAÍ

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO

1.1 Descrição do Objeto: A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel situado na Rua Aureliano de Souza Pinto, n.º 274, para abrigar a Sra. Marcela Ferreira de Oliveira e sua família, em situação de vulnerabilidade social, nos termos da Lei Municipal n.º 1.681/21, alterada pela Lei Municipal n.º 1.776/25, conforme requerimento da Secretaria Municipal de Assistência Social.

1.2 Natureza do Objeto: O objeto desta contratação caracteriza-se como locação de bem imóvel, enquadrando-se na hipótese de inexigibilidade de licitação, conforme o artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/21.

1.3 Especificações Técnicas: O imóvel a ser locado atende aos requisitos de habitabilidade, segurança e acessibilidade, conforme avaliação realizada pelo Setor de Obras da Prefeitura de Ingaí. A edificação possui estrutura adequada para moradia, garantindo condições dignas à família beneficiada.

1.4 Quantitativo Estimado: A presente contratação abrange um único imóvel, a ser utilizado exclusivamente pela beneficiária e sua família durante o período estipulado.

1.5 Prazos de Execução/Entrega: O contrato terá vigência de nove meses, contados a partir da assinatura, podendo ser prorrogado conforme as disposições legais e a necessidade social da família assistida.

1.6 Local de Prestação do Serviço: O imóvel está localizado na Rua Joaquim Ribeiro de Lima, n.º 156, Centro, Ingaí/MG.

1.7 Regras para Recebimento: A ocupação do imóvel será formalizada mediante vistoria inicial realizada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, que verificará as condições estruturais e de habitabilidade. Durante a vigência do contrato, serão realizadas inspeções periódicas para garantir a adequação da locação às necessidades do beneficiário.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

2.1 Necessidade da Contratação: A presente contratação se justifica pela necessidade emergencial de garantir moradia digna à Sra. Cristiene Bernardo de Abreu e sua família, que se encontram em situação de vulnerabilidade social. O aluguel social está previsto na Lei Municipal n.º 1.681/21, alterada pela Lei Municipal n.º 1.776/25, sendo um benefício temporário destinado a famílias de baixa renda que se encontram em risco social, sem



PREFEITURA MUNICIPAL DE INGAÍ

ESTADO DE MINAS GERAIS

condições de prover moradia por meios próprios. Em atendimento ao requerimento da Secretaria Municipal de Assistência Social, o Setor de Patrimônio da Prefeitura de Ingaí foi consultado sobre a disponibilidade de imóveis públicos vagos que pudessem atender a essa demanda. No entanto, a resposta foi negativa, constatando-se a inexistência de imóvel próprio do município que pudesse ser utilizado para esse fim. Diante dessa realidade, a única alternativa viável para garantir o direito à moradia digna da referida munícipe foi a locação de um imóvel particular. Por fim, a contratação se enquadra no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/21, que permite a contratação direta em razão da inviabilidade de competição quando se trata de locação de imóvel.

2.2 Interesse Público e Contribuição para a Eficiência dos Serviços Públicos: Considerando que o Município não dispõe de imóvel que seja de sua propriedade para atender a necessidade de acomodação de famílias em situação de estado de vulnerabilidade social nem políticas de habitação conclusas neste momento. Dessa forma, é imprescindível a locação do imóvel objeto deste Termo. A contratação está alinhada com o interesse público, pois visa proporcionar amparo habitacional a uma família em situação de vulnerabilidade, garantindo o cumprimento dos princípios da dignidade da pessoa humana e da assistência social. A medida contribui diretamente para a qualidade e eficiência dos serviços públicos prestados pelo município, pois assegura proteção social emergencial, evitando o agravamento da situação de risco da família beneficiada. Além disso, a locação do imóvel atende às diretrizes da Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), que preveem a provisão de benefícios eventuais, como o aluguel social, em casos de risco social e pessoal.

2.3 Descrição da Solução e Ciclo de Vida do Objeto: A solução adotada consiste na locação do imóvel pelo período de nove meses, com possibilidade de prorrogação nos termos da legislação vigente, caso persista a necessidade social da família beneficiada. O contrato prevê a manutenção das condições adequadas de habitabilidade pelo locador e a fiscalização contínua da Secretaria Municipal de Assistência Social para garantir que o objetivo do aluguel social seja plenamente atendido. O ciclo de vida do objeto compreende desde a formalização do contrato, passando pelo uso efetivo do imóvel pela família beneficiada, até o encerramento do período de locação ou eventual renovação, conforme avaliação da situação social da família. Dessa forma, o contrato atenderá sua função social enquanto houver necessidade devidamente justificada pelos órgãos responsáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE INGAÍ

ESTADO DE MINAS GERAIS

3. DOS SERVIÇOS, QUANTITATIVOS E CUSTOS ESTIMADOS

3.1 O valor estimado para a locação do imóvel situado na Rua Aureliano de Souza Pinto, n.º 274, Centro, Ingaí/MG, é de R\$ 1.080,00 (mil e oitenta reais) mensais, totalizando R\$ 9.720,00 (nove mil setecentos e vinte reais) para o período de nove meses de contrato. A estimativa de preços foi realizada com base na avaliação técnica conduzida pelo Setor de Obras da Prefeitura de Ingaí, que emitiu um laudo técnico indicando o valor de mercado do aluguel do imóvel. A avaliação levou em consideração fatores como localização, estado de conservação, infraestrutura disponível e valores praticados no mercado imobiliário local, garantindo que a locação ocorra dentro dos parâmetros razoáveis e alinhados às práticas do setor. A análise documental está arquivada junto ao processo administrativo, servindo como base para a transparência e a legalidade do procedimento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT. TOTAL	QUANT. ANUAL/ MENSAL	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel, para abrigar família em estado de vulnerabilidade social nos termos da Lei Municipal nº 1.681/21, por um período de 06 meses	Mês	9	9	R\$ 1.080,00	R\$ 9.720,00
Total Estimado: R\$ 9.720,00 (nove mil setecentos e vinte reais)						

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

4.1 Requisitos Técnicos e Operacionais

O imóvel a ser locado deve atender aos seguintes requisitos mínimos:

- Estar em boas condições estruturais, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento;
- Possuir condições adequadas de ventilação e iluminação;
- Apresentar compatibilidade com as necessidades da família beneficiada;
- Garantir segurança e acessibilidade, conforme normas aplicáveis;
- Ser localizado em área urbana, próxima a serviços básicos essenciais, como unidades de saúde, escolas e transporte público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE INGAÍ

ESTADO DE MINAS GERAIS

4.2 Normas e Regulamentos Aplicáveis

A locação do imóvel deve observar a legislação vigente, incluindo:

- Lei Federal n.º 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos);
- Lei Municipal n.º 1.681/21, alterada pela Lei Municipal n.º 1.776/25;
- Código Civil Brasileiro (Lei n.º 10.406/2002), no que se refere aos contratos de locação;

5. DAS OBRIGAÇÕES

5.1. São obrigações da CONTRATANTE (LOCATÁRIO):

I - Pagar o aluguel conforme acordado no contrato de locação, observando os prazos e valores estabelecidos, e respeitando o orçamento disponível para esse fim.

II - Dar à CONTRATADA as condições necessárias à regular execução do contrato;

III - Determinar as providências necessárias quando não forem observados a forma estipulada no presente contrato, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, quando for o caso;

IV - Designar servidor pertencente ao quadro da CONTRATANTE, para ser responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução do objeto do presente contrato e realizar inspeções periódicas no imóvel para verificar suas condições e garantir que ele atenda às necessidades das famílias abrigadas, conforme os critérios de assistência social.;

V – Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

VI – Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; podendo exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele de benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las e de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

VII – Garantir a manutenção do uso do imóvel para as finalidades previstas, comunicando ao locador qualquer necessidade de reparos que possam ser sua responsabilidade.

VIII – Cumprir todas as demais cláusulas do contrato.

5.2. São obrigações da CONTRATADA (LOCADOR):

I - Manter o imóvel segurado contra incêndio;

II- Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

III - Incorrer nas despesas relacionadas com:



PREFEITURA MUNICIPAL DE INGAÍ

ESTADO DE MINAS GERAIS

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

IV – Entregar o imóvel em condições adequadas de habitabilidade, atendendo aos requisitos de segurança, saúde e conforto, conforme as normas legais e regulamentares aplicáveis.

V – Garantir que o imóvel permaneça em boas condições durante o período de locação, realizando reparos necessários para garantir que o imóvel seja seguro e habitável.

VI – Assegurar que o imóvel esteja disponível para a finalidade especificada no contrato (abrigar família em situação de vulnerabilidade social) durante o período de locação.

VII – Cumprir todas as demais cláusulas do contrato.

6. CRITÉRIO DE SELEÇÃO.

6.1. Considerando que a locação de imóvel está enquadrada como hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/21, a escolha do locador foi baseada na adequação do imóvel às necessidades da Administração e no valor locatício avaliado pelo Setor de Obras da Prefeitura. Para isso, de acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, pela Secretaria Municipal de Obras, conforme documento anexado aos autos.

7. DA LIBERAÇÃO DO IMÓVEL.

7.1. A liberação do imóvel para a moradia da família assistida dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

7.2. O imóvel deve ser utilizado exclusivamente para abrigar famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme definido pela Lei Municipal nº 1.681/21 e alterações, e conforme o requerimento da Secretaria Municipal de Assistência Social.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

A medição e o pagamento seguirão os critérios a seguir, assegurando o cumprimento das obrigações contratuais.

8.1. Critérios para Aferição da Execução Contratual



PREFEITURA MUNICIPAL DE INGAÍ

ESTADO DE MINAS GERAIS

A execução do contrato será aferida por meio das seguintes verificações:

- Manutenção das condições estruturais do imóvel conforme estabelecido no contrato;
- Cumprimento das obrigações do locador, incluindo disponibilidade do imóvel nas condições pactuadas;
- Atendimento às exigências legais e contratuais estabelecidas para o aluguel social.

8.2. Procedimentos para Validação do Cumprimento do Contrato

- Vistorias regulares serão realizadas pela Secretaria Municipal de Assistência Social;
- Relatórios periódicos de inspeção serão elaborados para documentar o cumprimento das condições estabelecidas;
- Qualquer necessidade de manutenção ou correção será informada formalmente ao locador.

8.3. Formas de Pagamento

- O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, em até 20 (vinte) dias após o cumprimento do primeiro mês de locação;
- Os pagamentos serão efetuados via ordem bancária diretamente ao locador;
- O último pagamento estará condicionado à comprovação do cumprimento integral do contrato;

8.4. Regras para Retenções ou Glosas

- Caso sejam verificadas irregularidades na execução contratual, o pagamento poderá ser suspenso até que as pendências sejam sanadas;
- Em caso de descumprimento reiterado, poderão ser aplicadas penalidades previstas na legislação vigente.

9. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E DO REAJUSTE

9.1. Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 09 (nove) meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.

9.2. O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGP-M, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

10. MODELO DE EXECUÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO



PREFEITURA MUNICIPAL DE INGAÍ

ESTADO DE MINAS GERAIS

A gestão do contrato será realizada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, que será responsável pelo acompanhamento da execução contratual, assegurando o cumprimento das condições estabelecidas.

10.1. Fiscalização e Acompanhamento

O setor responsável realizará vistorias periódicas no imóvel para garantir que as condições estabelecidas no contrato sejam mantidas. Serão verificadas as condições de habitabilidade, segurança e infraestrutura.

10.2. Responsáveis pela Fiscalização e Gestão do Contrato

A gestão será conduzida por servidores designados pela Secretaria de Assistência Social, que atuarão como fiscais do contrato, garantindo a conformidade com os requisitos estabelecidos. A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal que regulamenta a matéria e nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

10.2.1. Compete ao Fiscal do Contrato exercer a verificação concreta do objeto, devendo o servidor designado verificar a qualidade e procedência da prestação do objeto respectivo, encaminhar informações ao gestor do contrato, atestar documentos fiscais, exercer o relacionamento necessário com a contratada, dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, etc. Dentre as responsabilidades do(s) fiscal (is) está a necessidade de anotar, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, inclusive quando de seu fiel cumprimento, determinando o que for necessário para a regularização de eventuais faltas ou defeitos observados. Fiscal do contrato, conforme quadro abaixo:

Nome	Cargo
Jorge Vitor dos Santos	Secretário de Assistência Social

10.2.2. Compete ao Gestor do Contrato exercer a administração do contrato, com atribuições voltadas para o controle das questões documentais da contratação, quais sejam, verificar se os recursos estão sendo empenhados conforme as respectivas dotações orçamentárias, acompanhar o prazo de vigência do contrato, verificar a necessidade e possibilidade da renovação/prorrogação, bem como estudar a viabilidade de realização de reequilíbrio econômico-financeiro e da celebração dos respectivos termos aditivos, etc. Gestor do contrato, conforme quadro abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE INGAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS

Nome	Cargo
Janilto Geraldo de Carvalho	Coordenador do CRAS

10.3. Indicadores de Desempenho e Avaliação da Execução

- Condições estruturais adequadas durante o período de locação;
- Cumprimento dos prazos de pagamento do aluguel;
- Atendimento às necessidades habitacionais da família beneficiada;
- Regularidade documental do imóvel e do contrato.

10.4. Controle de Qualidade e Ações Corretivas

Caso sejam identificadas irregularidades ou descumprimentos contratuais, o locador será notificado formalmente para as devidas correções dentro do prazo estipulado. Em caso de descumprimento reiterado, poderão ser aplicadas penalidades conforme previstas na legislação e no contrato.

11. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. Para fazer face às despesas provenientes da presente contratação, serão utilizados recursos provenientes na seguinte rubrica orçamentária:

(402) 02.021.007.08.244.0807.2.273.3.3.90.36.00-1500000 / 1660000 / 1661000

12. DAS PENALIDADES

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos artigos 155 e 156 da Lei n.º 14.133/2021 e demais disposições correlatas, ficando sujeito às penalidades previstas em Lei.

Ingaí, 14 de março de 2025

JORGE VITOR DOS SANTOS

Secretário Municipal de Assistência Social



PREFEITURA MUNICIPAL DE INGAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS