



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NOVO DO SUL-ES
GABINETE DO PREFEITO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel residencial, destinada ao atendimento de família em situação de vulnerabilidade temporária, em decorrência de violência doméstica e familiar, que assegura medidas protetivas de urgência e o direito à moradia digna para mulheres em situação de risco, na forma do benefício eventual de Auxílio Moradia, pelo período de **14 de novembro de 2025 a 13 de maio de 2026**.

2. JUSTIFICATIVAS

2.1. A Administração Municipal necessita locar imóvel residencial para atender à família da senhora **ALINE VIEIRA PINTO**, em decorrência de violência doméstica e familiar, que assegura medidas protetivas de urgência e o direito à moradia digna para mulheres em situação de risco, conforme relatado no Estudo Social que acompanha o pedido.

2.2. Motivos para locação do imóvel:

2.1.1. Considerando que a Constituição Federal de 1988 institui a Seguridade Social enquanto **dever do Estado**, apoiando-a em três pilares: a Saúde, a Previdência e a **Assistência**. A Assistência Social é uma política executada por meio de serviços, programas e benefícios que visam o enfrentamento às desigualdades sociais e às situações que dela se originam, garantindo mínimos sociais para que os direitos dos cidadãos se concretizem. Por isso, esta política se destina a todas as pessoas que dela necessitam e não exige qualquer contribuição como contrapartida, orientando-se pela lógica dos direitos de cidadania.

2.1.2. Instituída cinco anos após a promulgação da Constituição, a Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS – Lei nº 8.742, de 07 de Dezembro de 1993) dá forma à política de assistência, fazendo a sua definição e traçando seus objetivos e princípios, bem como dispondo sobre sua gestão. Os Benefícios Eventuais, assegurados pelo art. 22 da LOAS, são benefícios prestados aos cidadãos em virtude de nascimento, morte, situações de vulnerabilidade temporária e de calamidade pública e possuem caráter suplementar e provisório. No âmbito do Município de Rio Novo do Sul, os Benefícios Eventuais são regulamentados pela Lei Municipal nº 599/2014, de 10 de julho de 2014.

2.1.3. A vulnerabilidade temporária se caracteriza pelo advento de riscos, perdas e danos à integridade pessoal e familiar, os quais podem decorrer da falta de acesso à alimentação, documentação e domicílio, assim como situações que necessitem de abrigo, serviços voltados ao atendimento de pessoas com ruptura de vínculos, em situação de violência ou ameaça à vida, bem como em situação de calamidade pública.

2.1.4. Neste cenário, realizando a contratação solicitada, o Município estará cumprindo com seu dever constitucional relativo à Seguridade Social, no pilar Assistência Social, garantindo, assim, o atendimento aos princípios basilares do Estado Social de Direito.

2.3. O imóvel escolhido para contratação foi indicado pelo beneficiário, estando em bom estado de conservação e em valor compatível com o valor de mercado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NOVO DO SUL-ES
GABINETE DO PREFEITO

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A locação de imóvel tem como fundamento o art. 74, inciso V e § 5º da Lei 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel.

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.**

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no **inciso V do caput deste artigo**, devem ser observados os seguintes requisitos:

- I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL

4.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- a) O móvel deve estar em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- c) Instalações hidrossanitárias em perfeito estado de funcionamento. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente vistoriadas e atestadas;
- d) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- e) Teto, piso e paredes com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- f) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NOVO DO SUL-ES
GABINETE DO PREFEITO

5. CONTRATAÇÃO

5.1. As obrigações decorrentes da presente inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre o Município de Rio Novo do Sul, doravante denominada LOCATÁRIA, e o proponente adjudicatária, doravante denominada LOCADORA, que observará os termos da Lei n. 8.245/91 e supletivamente da Lei n. 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1. O prazo de vigência do contrato será de 06 (seis) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes.

6.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

7. PREÇO

7.1. O valor a ser contratado resultará de uma avaliação prévia do preço de mercado e contratos de locação similares realizados pela Administração Pública Municipal, em atendimento ao que dispõe o art. 72 da Lei n. 14.133/2021, no que couber.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. Considerando que dentre os recursos vinculados a Secretaria Municipal de Assistência Social não há previsão legal para a execução da despesa, sendo necessária a utilização de ROYTIES FEDERAL.

9. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

9.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

9.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

9.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

9.1.4. O Município de Rio Novo do Sul isenta-se de qualquer ônus referente a qualquer dano causado ao imóvel, sendo de inteira responsabilidade do beneficiário sua manutenção;

9.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.1.6. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

9.1.7. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NOVO DO SUL-ES
GABINETE DO PREFEITO

9.1.8. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

10. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1. São obrigações do **LOCADOR**:

10.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e sua proposta;

10.1.2. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

10.1.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.1.4. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

10.1.5. Fornecer à LOCATÁRIA dados bancários para recebimento das parcelas da locação do imóvel;

10.1.6. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

10.1.7. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

11. PAGAMENTO

11.1. A LOCATÁRIA pagará a LOCADORA, pelo aluguel do imóvel objeto deste contrato, o valor total de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), a ser pago em 06 (seis) parcelas mensais de R\$ 600,00 (seiscentos reais).

11.2. O pagamento será efetuado em favor do Locador, através de crédito em conta corrente, até o dia 10º dia do mês subsequente ao vencido.

11.3. No ato do pagamento, o LOCADOR deverá apresentar o documento de sua regularidade fiscal no âmbito Municipal (CND Municipal), além de outros eventualmente exigidos pela Prefeitura Municipal.

12. DO REAJUSTE

12.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IPCA/IBGE (ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO).

12.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NOVO DO SUL-ES
GABINETE DO PREFEITO

ou alteração contratual.

12.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

13. DA RESCISÃO

13.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 155 da Lei n. 14.133/2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.3. Caso haja razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso II do artigo 104 da Lei n. 14.133/2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.6. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

14.2. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

14.3. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências.

14.4. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NOVO DO SUL-ES
GABINETE DO PREFEITO

15. DA PUBLICAÇÃO

15.1. O ato que autoriza a presente contratação direta deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, nos termos do parágrafo único do art. 72 da Lei 14.133/2021.

16. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. Elege-se o foro da Comarca de Rio Novo do Sul /ES, para dirimir dúvidas decorrentes deste contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que se possa traduzir.

16.2. Compõem o presente termo os seguintes documentos:

16.2.1. Declaração expedida pelo Secretário Municipal de Administração, que o Município de Rio Novo do Sul não dispõe de imóvel próprio ou cedido para atender o objeto da presente locação.

16.2.2. Documentos de habilitação da Locadora:

- a) Proposta de preços assinada pela Locadora;
- b) Documentos pessoais da locadora;
- c) Inscrição do Imóvel no Cadastro Imobiliário do Município de Rio Novo do Sul;
- d) Certidão Negativa de Tributos Municipais.

16.2.3. Razão de escolha do imóvel e justificativa do preço da locação (Anexo II);

16.2.4. Laudo de vistoria do imóvel devidamente datado e assinado por servidor público municipal (Anexo III).

Em cumprimento ao disposto no inciso I do art. 72 da Lei n. 14.133/2021, declaro para os devidos fins que elaborei o presente Termo de Referência.

Rio Novo do Sul/ES, 15 de outubro de 2025.

CRISTIANE DE ALMEIDA DUTRA COSTA
Secretária Municipal de Assistência Social

DIANA FREITAS LADEIA DE CASTRO
Auxiliar de Assistente Social

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

DIANA FREITAS LADEIA DE CASTRO

AUXILIAR DE ASSISTENTE SOCIAL
SETCREAS - SEMAS - PMRNS
assinado em 16/10/2025 09:24:45 -03:00

CRISTIANE DE ALMEIDA DUTRA COSTA

SECRETÁRIO MUNICIPAL
SETGAB - SEMAS - PMRNS
assinado em 15/10/2025 14:40:47 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 16/10/2025 09:24:45 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por DIANA FREITAS LADEIA DE CASTRO (AUXILIAR DE ASSISTENTE SOCIAL - SETCREAS - SEMAS - PMRNS)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-LDG1GK>