



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

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. OBJETO**

1.1. Locação de imóvel residencial, para atendimento a família em situação de vulnerabilidade temporária, pela ausência de moradia própria, para atendimento a família em situação de vulnerabilidade temporária pela ausência de moradia própria, pela existência de membro portador de doença grave, na forma do benefício eventual de Auxílio Moradia, pelo período de **25 de maio de 2026 a 24 de novembro de 2026**.

**2. JUSTIFICATIVAS**

2.1. A Administração Municipal necessita locar imóvel residencial para atender à família da senhora **VANDETE DALMAZIO COELHO**, que se encontra em vulnerabilidade social, para atendimento a família em situação de vulnerabilidade temporária pela ausência de moradia própria, pela existência de membro portador de doença grave, que necessitam cuidados especiais e dedicação exclusiva da esposa, conforme relatado no Estudo Social (art. 3º, §5º e 34 da Lei nº 599/2014) 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.



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

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

### 3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A locação de imóvel tem como fundamento o art. 74, inciso V e § 5º do 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, mofos, manchas e rachaduras;



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

- f) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras.

## 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;



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

9.1.5. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este 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;

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\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), a ser pago em 06 (seis) parcelas mensais de R\$ 800,00 (oitocentos reais).

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



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

11.3. No ato do pagamento, a LOCADORA 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 da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

12.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA 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 à LOCADORA, 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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 a LOCADORA 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.



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

#### **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 pela LOCADORA.

#### **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.



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

Rio Novo do Sul/ES, 17 de abril de 2026.

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 17/04/2026 10:28:07 -03:00

**CRISTIANE DE ALMEIDA DUTRA COSTA**

SECRETÁRIO MUNICIPAL  
SETGAB - SEMAS - PMRNS  
assinado em 17/04/2026 12:09:43 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 17/04/2026 12:09:43 (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/2026-40P0N4>