



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DO ITABAPOANA
Secretaria Municipal de Administração
Coordenadoria de Licitações e Contratos

ANEXO I
CRENCIAMENTO Nº 003/2024-

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por escopo o Chamamento Público com vistas ao credenciamento de imóveis com finalidade de locação para serviços em moradia para famílias em situação de vulnerabilidade social.

2. DA JUSTIFICATIVA E BASE LEGAL

2.1. Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos princípio lógicos que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotado pelos Poderes submetidos a Carta Magna, especificamente ao caput do art. 37, sendo impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela, que é o bem estar dos jurisdicionados. Especificamente no que concerne ao Princípio da Eficiência, o Estado precisa estar preparado para gerir de forma precisa o patrimônio, recursos e as políticas públicas.

2.2 Nesse contexto, considerando que a moradia é um direito social fundamental e considerando que há famílias que se encontram em situações excepcionais de risco pessoal e social, havendo necessidade da intervenção da Secretaria Municipal de Assistência Social através de benefícios eventuais, de caráter suplementar e provisório para atender aos cidadãos que se encontram em vulnerabilidade social. Têm-se amparo legal e nas Leis Municipais nº 1.243/2016 e 1244/2016, a qual dispõe sobre a regulamentação da concessão de benefícios eventuais em virtude de nascimento, morte, situações de vulnerabilidade temporária e de calamidade pública, no âmbito da Política Municipal de Assistência Social e dá outras providências.

2.3 Dessa forma, o Auxílio Moradia (aluguel social) é um benefício garantido por Lei para famílias que se enquadrem nos critérios apresentados nas Leis Municipais nº 1.243/2016 e 1244/2016, através dos Benefícios Eventuais, para que possam garantir moradia digna a seus familiares, justificava a apresentação de necessidade de contratação/locação.

2.4 Com efeito, a existência dos Credenciados não obriga a Administração a firmar as contratações que deles poderão advir, facultando-se a realização de Credenciamento específica para a contratação pretendida, sendo assegurada ao beneficiário do Registro a preferência de fornecimento em igualdade de condições.

3. DA RAZÃO DA ESCOLHA

3.1 Para garantir o direito à moradia, o Poder Público deve intervir tanto na ordem social como na econômica, adotando políticas públicas que regulem o uso e o desenvolvimento do território urbano, bem como analisar as áreas onde há necessidade de se construir moradias para quem necessita. Além disso, é imprescindível destacar que a habitação a ser legitimada, deve apresentar condições dignas de subsistência, sendo capaz de produzir segurança e conforto mínimo para a família.

3.2 Dito isto, a locação de imóvel por ente público pressupõe haver uma necessidade não suprida pelo patrimônio próprio (finalidade pública), uma vez que há inúmeras famílias em situação de vulnerabilidade social temporária, que necessitam de um imóvel para morar e essa Administração não possui recursos para construir moradias para os mesmos.

3.3 As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DO ITABAPOANA
Secretaria Municipal de Administração
Coordenadoria de Licitações e Contratos

4. DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO-DAS QUANTIDADES,CONDIÇÕES E ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS:

4.1 Assim, o presente termo objetiva a contratação do imóvel, para os beneficiários no município, conforme os seguintes detalhamentos técnico e operacional, da Secretaria Municipal de Assistência social:

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR BASE	QUANTIDADE	Fator de correção (padrão de acabamento)	Fator de correção (padrão de acabamento)
01	Imóvel deverá conter no mínimo 01 quarto, 01 sala, 01cozinha, 01 banheiro .	R\$500,00 (quinhentos reais)	43	Baixo= 1,00 Médio= 1,20 Alto=1,40	Regula= 1,00 Bom= 1,20
02	Imóvel deverá conter no mínimo 02 quartos, 01 sala,01 cozinha, 01 banheiro .	R\$700,00 (setecentos reais)	07	Baixo= 1,00 Médio= 1,20 Alto=1,40	Regula= 1,00 Bom= 1,20

Obs:Os valores foram baseados na estimativa de avaliações de aluguel social realizadas anteriormente,mormente no ano de 2022/2023.

Critérios de avaliação – Fator de Correção (padrão acabamento)

- Padrão Baixo: imóveis com cobertura de telha amianto; Piso em cimento liso; paredes emboçadas; tinta 2ª qualidade; portas e janelas comuns;
- Padrão Médio: imóveis com cobertura de laje ou colonial forrado; piso em cerâmica comum; tinta de 2ª qualidade; portas e janelas comuns;
- Padrão Alto: imóveis com cobertura em laje; todos os cômodos construídos em alvenaria; paredes emboçadas e pintadas com tinta PVA de 1ª qualidade, banheiro e cozinha azulejados; piso de cerâmica; portas e janelas de madeira ou alumínio de boa qualidade.

A Prefeitura se reserva o direito de, a seu exclusivo juízo, utilizar ou não a totalidade da verba prevista para a execução dos serviços, para a contratação, dos imóveis.

O cálculo do valor do aluguel será da seguinte forma:

- Valor base x fator padrão de acabamento x fator estado de conservação.
- A avaliação de locação do imóvel passará pela Comissão de Avaliação do Município para definir o valor padrão de cada imóvel.
- Fica estabelecido que poderá ocorrer uma variação da avaliação final do valor de locação pela Comissão de Avaliação do Município, por um valor menor dependendo das condições de acabamento e conservação do imóvel, porém estabelece que o valor para esse credenciamento não poderá ultrapassar o acima estabelecido no TERMO DE REFERÊNCIA.

A contratação deverá ser realizada com preço avaliado anteriormente a assinatura de contrato e com ciência do proprietário ou imobiliária do valor a ser contratado.

Assinado o contrato, o mesmo terá seu extrato publicado em atos oficiais.

Será realizado pela Comissão de Avaliação do Município um laudo de Vistoria Inicial ou de Contestação a Inicial da Imobiliária ou Proprietário para avaliar as condições do imóvel no ato anterior a assinatura do contrato e antes da entrada do beneficiário, com registro fotográfico, e posteriormente a desocupação do imóvel, objetivando evitar prejuízos para ambas as partes e definir a responsabilidade de conserto que se façam necessários.

Av. Governador Roberto Silveira, nº 68 – Centro – Bom Jesus do Itabapoana-RJ
contatolicitacao@bomjesus.rj.gov.br– (22) 3833-9208



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DO ITABAPOANA
Secretaria Municipal de Administração
Coordenadoria de Licitações e Contratos

a avaliação do imóvel para definição do preço da locação será feita pelos técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura assessorados pelo responsável do Setor de Tributos Municipais, em momento anterior à emissão do contrato.

4.2. A contratação deverá ser realizada com preço fixo no contrato e irrevogável, pelo período de vigência do contrato.

4.3. A locação será autorizada a partir da data do recebimento, pela contratada, da Ordem de Autorização de Serviço emitida pela Secretaria de Assistência Social, a qual será emitida após a publicação do resumo do contrato na imprensa oficial.

4.4. O contrato somente será emitido após solicitação da Secretaria Municipal de Assistência Social.

4.5. Os critérios adotados para escolha do imóvel serão considerados a proximidade da família ou do convívio social em que o usuário está inserido, condições e especificações mínimas consideradas acima.

4.6. No caso de não ser possível utilização do critério apresentado, a escolha será por sorteio.

5. DA FORMA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

5.1. A disponibilização do imóvel será solicitada pela secretaria solicitante, tendo o prazo de entrega de no máximo 20 dias, mediante a expedição de ordem de serviço.

5.2. Manter, durante toda a vigência do contrato, em conformidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Edital de Chamamento Público, devendo comunicar à Prefeitura e Secretaria de Assistência Social, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a manutenção da contratação.

5.3. Garantir o cumprimento do contrato, executando o seu objeto conforme estabelecido.

5.4. Os valores a ser pago serão efetuados em até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da liberação pelo setor competente.

5.5. Arcar com todas as despesas relativas aos encargos tributários, fiscais, previdenciários, securitários e trabalhistas, que incidam ou venham incidir sobre a prestação dos serviços.

5.6. Responsabilizar-se por todos os ônus e tributos, emolumentos, honorários ou despesas incidentes sobre os serviços contratados, bem como cumprir, rigorosamente, todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e acidentárias relativas ao pessoal que empregar para a execução dos serviços, inclusive as decorrentes de convenções, acordos ou dissídios coletivos.

5.7. Responsabilizar-se única, integral e exclusivamente, em qualquer caso, por todos os danos e prejuízos, de qualquer natureza que causar à Contratante ou a terceiros, provenientes da execução do objeto da contratação, respondendo por si ou por seus sucessores, ficando ainda sob sua responsabilidade, a fidelidade das informações a serem prestadas.

5.8. As despesas de água e energia ficarão a cargo do beneficiário.

5.9. O imóvel deverá estar disponível para locação, no momento em que a Administração emitir o contrato.

5.10. Fica o Locatário responsável pela manutenção e conservação do imóvel durante a locação.

6. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. O Pagamento será efetuado até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao do fornecimento, por meio de ordem bancária (depósito ou transferência eletrônica) na conta corrente do(a) Contratado(a), mediante a apresentação de Nota Fiscal e/ou Fatura correspondente, devidamente visada pelo Órgão de Competente.

6.2. Nenhum pagamento será efetuado à licitante vencedora enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira, sem que isso gere direito a reajustamento de preços ou correção monetária.

6.3. O município reserva-se o direito de recusar o pagamento se, no ato da atestação da Nota Fiscal, a prestação dos serviços não estiver de acordo com a especificação apresentada e aceita.

6.4. O município poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pela licitante contratada, nos termos deste Termo.

7. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

7.1. Nos termos do art. 117, e seus parágrafos, da Lei nº 14.133/2021, será Rosineia de Rezende Freitas Souza, Matrícula : 3243 e Julia Aparecida Diniz Leite, Matrícula 107/3, para acompanhar e fiscalizar a execução da prestação do serviço, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato.

7.2. A fiscalização de que trata este item não exclui, nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DO ITABAPOANA
Secretaria Municipal de Administração
Coordenadoria de Licitações e Contratos

ou de seus agentes, por qualquer irregularidade, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

7.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO/LOCATÁRIO

Além das obrigações descritas neste Termo, são ainda obrigações da Contratante:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) 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;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias.
- g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- i) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- j) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- k) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros.
- l) Arcar com as despesas com IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCADOR

Além das obrigações descritas neste Termo, são ainda obrigações da contratante:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- g) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas;
- h) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- i) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU);
- j) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas do sistema hidráulico e a rede elétrica;
- k) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- l) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10. DAS SANÇÕES

10.1. O descumprimento de qualquer exigência deste Termo de Referência implicará na aplicação das sanções descritas nos artigos 156 a 163 da Lei Federal 14.133/2021, a saber:

Av. Governador Roberto Silveira, nº 68 – Centro – Bom Jesus do Itabapoana-RJ
contatolicitacao@bomjesus.rj.gov.br – (22) 3833-9208



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DO ITABAPOANA
Secretaria Municipal de Administração
Coordenadoria de Licitações e Contratos

Advertência;

b) Multa;

c) Suspensão temporária de participação em licitação, e impedimento de contratar com a Administração Municipal de Bom Jesus do Itabapoana.

10.2. Para os casos de multa, serão aplicados os percentuais descritos a seguir:

a) Até 10%(dez por cento) do valor total contratado, no caso de sua não realização e/ou descumprimento de alguma das cláusulas contratuais;

10.3. As sanções previstas nos itens acima poderão ser aplicadas cumulativamente, facultada a defesa prévia do interessado no prazo de 05 (cinco) dias úteis;

10.4. O valor da multa aplicada deverá ser recolhido como renda par a o Município, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da notificação, podendo o CONTRATANTE, para isso, descontá-la das faturas por ocasião do pagamento, se julgar conveniente;

10.5. O pagamento da multa não eximirá a CONTRATADA de corrigir as irregularidades que deram causa à penalidade;

10.6. O CONTRATANTE deverá notificar a CONTRATADA, por escrito, de qualquer anormalidade constatada durante prestação dos serviços, para adoção das providências cabíveis;

10.7. As penalidades somente serão relevadas em razão de circunstâncias excepcionais, e as justificadas só serão aceitas por escrito, fundamentadas em fatos reais e facilmente comprováveis, a critério da autoridade competente do CONTRATANTE, e desde que formuladas no prazo máximo de 05(cinco) dias da data em que foram aplicadas.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. O valor da mensalidade poderá ser reajustado, após um ano de vigência, pelo índice acumulado da variação do IGPM, quando solicitada pela Contratada, junto ao setor competente do ÓRGÃO, devidamente protocolado. Na hipótese de alteração da norma legal vigente, permitindo o reajuste dos contratos em períodos inferiores a 01(um)ano, o reajuste incidirá com a periodicidade admitida.

11.2. O Locatário não poderá no curso do contrato fazer modificações ou transformações no prédio, sem autorização escrita do locador, podendo fazer reparo pinturas e instalações adequadas para o bom funcionamento.

Atenciosamente,

ANGELICA CRISTINA NAGEL HULLEN
Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação
Portaria 008/2021