

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel residencial destinado à alocação de família em situação de vulnerabilidade social, devidamente acompanhada pela Secretaria de Assistência Social e Habitação do Município de Orleans/SC, por meio do Programa Municipal de Aluguel Social, instituído pela Lei Municipal nº 2.703/2017.

A locação tem por finalidade assegurar moradia digna e segura, em caráter temporário e assistencial, a famílias que se encontrem em situação de risco social, desabrigo ou moradia inadequada, garantindo o cumprimento do direito à moradia previsto na Constituição Federal e na Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS).

O imóvel a ser locado deverá apresentar condições adequadas de habitabilidade, segurança e salubridade, sendo previamente avaliado e aprovado pela equipe técnica da Secretaria de Assistência Social e Habitação, conforme critérios estabelecidos pelo Programa Municipal de Aluguel Social.

2. JUSTIFICATIVA DA AQUISIÇÃO:

A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel residencial para alocação de família em situação de vulnerabilidade social, acompanhada pela Secretaria de Assistência Social e Habitação do Município de Orleans, no âmbito do Programa Municipal de Aluguel Social, instituído pela Lei Municipal nº 2.703/2017.

A contratação se justifica pela necessidade de garantir moradia digna e segura a famílias que se encontram em situação de risco social, desabrigo, precariedade habitacional ou emergência social, assegurando o cumprimento do direito fundamental à moradia previsto na Constituição Federal e na Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS).

O Programa Municipal de Aluguel Social tem caráter temporário e assistencial, sendo uma medida de proteção social básica, destinada a amparar famílias em situação de vulnerabilidade até que consigam restabelecer suas condições de autonomia e estabilidade habitacional.

A locação do imóvel apresenta-se como a alternativa mais viável e eficiente diante da inexistência de unidades habitacionais públicas disponíveis, possibilitando resposta imediata às demandas sociais emergenciais e otimização dos recursos públicos, sem a necessidade de investimentos em obras ou aquisições permanentes.

Dessa forma, a contratação é plenamente justificada, atendendo aos princípios da eficiência, legalidade, economicidade e interesse público, conforme previsto na Lei Federal nº 14.133/2021, e contribuindo diretamente para o fortalecimento das ações de proteção social e para a promoção da dignidade humana no Município de Orleans.

2.1. Justificativa para escolha do valor estimado

2.1.1. O valor estimado para a locação do imóvel foi definido com base em pesquisa de valores praticados no mercado imobiliário local, considerando imóveis de características semelhantes — quanto à localização, metragem, estado de conservação e condições de habitabilidade — no Município de Orleans/SC.

A Secretaria de Assistência Social e Habitação, responsável pela gestão do Programa Municipal de Aluguel Social, instituído pela Lei Municipal nº 2.703/2017, realizou levantamento e análise de preços junto a imobiliárias locais e anúncios públicos, constatando que o valor proposto se encontra dentro da média praticada no município e adequado ao limite estabelecido pela legislação municipal que regulamenta o benefício.

O critério de definição do valor observou os princípios da economicidade e razoabilidade, previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, buscando assegurar que os recursos públicos sejam aplicados de forma eficiente e proporcional à necessidade social a ser atendida, sem onerar indevidamente o erário.

Dessa forma, o valor estimado demonstra-se compatível com o mercado imobiliário local, coerente com a política pública de assistência social e suficiente para garantir moradia digna e segura à família beneficiária do Programa Municipal de Aluguel Social, atendendo plenamente ao interesse público e aos objetivos da contratação.

3. ESPECIFICAÇÕES DAS AQUISIÇÕES OU SERVIÇOS (ITEM, QUANTIDADE, UNIDADES, ESPECIFICAÇÃO, PREÇOS UNITÁRIO ESTIMADO E PREÇO TOTAL). Poderá ser anexado uma tabela com os referentes dados.

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel residencial destinado à alocação de família em situação de vulnerabilidade social, acompanhada pela Secretaria de Assistência Social e Habitação do Município de Orleans, conforme disposto na Lei Municipal nº 2.703/2017, que institui o Programa Municipal de Aluguel Social.

O imóvel deverá atender às condições mínimas de habitabilidade, segurança e salubridade, apresentando estrutura física adequada para moradia, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, ventilação e iluminação natural, além de estar localizado em área urbana com acesso a serviços públicos essenciais (educação, saúde, transporte e assistência social).

Para fins de transparência e controle administrativo, será anexada tabela contendo as especificações do item contratado, conforme modelo a seguir:

ITEM: DESCRIÇÃO:		UNIDADE:	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO ESTIMADO (R\$):	PREÇO TOTAL ESTIMADO (R\$)
01	Locação de imóvel residencial destinado à moradia de família em vulnerabilidade social,	Mês	12	R\$ 800,00	R\$ 9.600,00

ITEM: DESCRIÇÃO:	UNIDADE: QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO ESTIMADO (R\$):	PREÇO TOTAL ESTIMADO (R\$)
------------------	---------------------	---	-------------------------------------

conforme critérios do
Programa Municipal de
Aluguel Social (Lei
Municipal nº
2.703/2017).

OBSERVAÇÃO: O valor total estimado da contratação corresponde à soma dos 12 (DOZE) meses de locação, podendo ser ajustado conforme o período contratual definido e os limites estabelecidos pela legislação municipal e pela Secretaria de Assistência Social e Habitação.

4. LOCAL, PRAZO E CONDIÇÕES DE ENTREGA/EXECUÇÃO DOS PRODUTOS/SERVIÇOS:
A execução do objeto ocorrerá por meio da disponibilização do imóvel locado para uso exclusivo da família beneficiária do Programa Municipal de Aluguel Social, acompanhada pela Secretaria de Assistência Social e Habitação do Município de Orleans.
O imóvel deverá estar localizado dentro do perímetro urbano do Município de Orleans, em área que possibilite acesso a serviços públicos essenciais, como unidades de saúde, escolas, transporte coletivo e equipamentos de assistência social.
O prazo de execução compreenderá o período estabelecido no contrato de locação, podendo ser de até 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação, conforme avaliação técnica da equipe da Secretaria de Assistência Social e Habitação e de acordo com a Lei Municipal nº 2.703/2017 e a Lei Federal nº 14.133/2021.
A entrega do imóvel deverá ocorrer mediante assinatura do contrato de locação, vistorias prévia e posterior para atestar as condições de uso, e relatório técnico emitido pela equipe responsável, assegurando que o espaço atenda às condições de habitabilidade, segurança, higiene e acessibilidade.
A Secretaria de Assistência Social e Habitação será responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual, verificando periodicamente as condições do imóvel e a continuidade da situação de vulnerabilidade que justifica o benefício.

5. PRAZOS E CONDIÇÕES DE GARANTIAS:

O contrato de locação terá prazo de vigência de até 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do instrumento contratual e da efetiva disponibilização do imóvel para uso da família beneficiária, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme avaliação técnica da Secretaria de Assistência Social e Habitação e em conformidade com a Lei Municipal nº 2.703/2017 e a Lei Federal nº 14.133/2021.

A garantia de execução contratual consistirá no comprometimento do locador em manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade e funcionamento durante todo o período da locação, responsabilizando-se pela realização de reparos estruturais ou emergenciais que se façam necessários e que não decorram do uso regular por parte da família beneficiária.

A Secretaria de Assistência Social e Habitação realizará vistoria inicial antes da assinatura do contrato e vistorias periódicas, a fim de verificar o cumprimento das condições de manutenção e conservação do imóvel.

Em caso de descumprimento das condições contratuais ou inadequação do imóvel às necessidades da família, a Administração poderá rescindir o contrato, sem prejuízo das sanções cabíveis, resguardando o direito de continuidade da política pública mediante nova locação devidamente regularizada.

6. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA / QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

No atendimento a Lei Nº 14.133/2021 e demais leis referentes a licitações e contratos.

6.1. Regularidade fiscal e trabalhista;

6.2. Apresentação de atestado de capacidade arquitetônica do imóvel a ser locado.

6.3. Comunicação de Atraso na disponibilidade do imóvel

6.3.1. Caso não seja possível o locador social mudar-se para o ambiente qual está destinado a família, por decorrências de vínculo organizacional e estrutural do imóvel, ou por parte da locatária. A mesma deverá comunicar as razões respectivas do atraso para liberação da residência, com pelo menos 03 (três) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

6.5. Das Obrigações da Contratada

6.5.1. A contratada será a pessoa física ou jurídica proprietária do imóvel selecionado e devidamente habilitada para firmar contrato de locação com a Administração Pública

Municipal, representada pela Secretaria de Assistência Social e Habitação de Orleans/SC.

6.5.2. A contratada deverá comprovar a propriedade ou posse legítima do imóvel por meio de documentação regular, incluindo matrícula atualizada do registro de imóveis, certidões negativas de ônus reais, comprovante de endereço e demais documentos exigidos pela legislação vigente.

6.5.3. Compete à contratada:

A) Disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de uso, garantindo habitabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade, conforme avaliação técnica da equipe da Secretaria de Assistência Social e Habitação;

B) Permitir a realização de vistorias periódicas durante a vigência contratual;

C) Realizar manutenções estruturais e corretivas que não sejam decorrentes do uso regular do imóvel pela família beneficiária;

D) Cumprir as obrigações contratuais, tributárias e legais decorrentes da relação de locação;

E) Comunicar previamente à Administração qualquer alteração nas condições do imóvel que possa comprometer sua utilização pela família alocada.

6.5.4. A contratada (locadora) será responsável por manter a regularidade documental durante todo o período da contratação, sob pena de rescisão contratual, conforme dispõe a Lei Federal nº 14.133/2021 e a Lei Municipal nº 2.703/2017.

6.5.5. Responsabilizar-se pela segurança e sigilo das informações.

6.5.6. Atender todas as exigências do contrato e executar todos os serviços contratados, assumindo as penalidades por eventual prestação inadequada.

6.5.7. Arcar com as despesas decorrentes da necessidade de apresentação documental do referido imóvel, quando relacionados com a execução do futuro contrato.

6.5.8. Responder pelos ônus decorrentes da defesa contra impugnações judiciais ou mandados de segurança relacionados às atividades contratadas.

6.5.9. Manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação durante o período de vigência do contrato.

6.5.10. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

7. MODALIDADE DE LICITAÇÃO:
Será realizado através de uma Inexigibilidade de licitação, constante ao descrito no ART. 74, INCISO I da Lei Nº 14.133/2021.
8. FORMA DE ESCOLHA DO FORNECEDOR:

Constante as adequações descritas no ART. 74, INCISO I, da Lei Nº 14.133/2021, realizar-se-a este serviço por inexigibilidade de licitação, a qual, não se faz necessário a convocação de mais de um locador para adesão do imóvel social.

9. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

- **DESPESA: 106.**
- **RECURSO: 1.500.0000.0000.**

10. DA FISCALIZAÇÃO:

10.1. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

Gestor

Nome: Jefferson Silvério
Cargo: Gestor de Contratos
Matrícula: N.º 6766.
E-mail: compras8@orleans.sc.gov.br

Fiscais

NOME: Tati Jung Furlan
Secretaria: Assistência Social e Habitacional
Matrícula: N.º 3.365
E-mail: social@orleans.sc.gov.br

10.2. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

10.2.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) gestor e fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, observado o disposto no art. 117 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e o respectivo regulamento do Decreto Municipal nº 5.674/2023.

10.3. Atribuições do Gestor do Contrato

10.3.1. Compete ao gestor do contrato o exercício das atribuições descritas no anexo VI, do art. 8º, do Decreto Municipal nº 5.674/2023.

10.4. Atribuições do Fiscal do Contrato

10.4.1. Compete ao fiscal do contrato o exercício das atribuições descritas no anexo VI, do art. 10, do Decreto Municipal nº 5.674/2023.

10.5. Designação dos Responsáveis

10.5.1. Os responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato serão designados nos termos do anexo VI, Seção II, do Decreto Municipal nº 5.674/2023.

10.6. Rotinas de Fiscalização

10.6.1. Além do disposto acima, a fiscalização contratual obedecerá às seguintes rotinas:

I. Acompanhamento Regular

O fiscal do contrato deverá realizar inspeções periódicas para verificar a conformidade dos bens ou serviços entregues com as especificações contratuais, conforme cronograma acordado ou necessidade.

II. Relatórios de Fiscalização

O fiscal do contrato deve elaborar relatórios de fiscalização detalhados, documentando os resultados das inspeções, qualquer não conformidade encontrada e as ações corretivas necessárias. Esses relatórios devem ser enviados ao gestor do contrato e arquivados para futura referência.

III. Comunicação de Irregularidades

Caso sejam identificadas irregularidades ou não conformidades durante a execução do contrato, o fiscal deverá notificar imediatamente a Contratada, fornecendo um prazo para a correção. A notificação deve ser formal e registrada, com uma descrição clara dos problemas e das ações corretivas esperadas.

11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

11.1. Conforme redação da lei Nº 2.703/2017 e suas alterações, destaca-se:

Art. 5º A eleição do imóvel a ser locado, a negociação, contratação da locação e o pagamento mensal aos locadores será responsabilidade da Secretaria de Assistência Social e Habitação.

Art. 6º O benefício será concedido em pagamento mensal mediante depósito bancário em conta sob a titularidade do proprietário do imóvel, de acordo com contrato de aluguel.

§ 1º O pagamento que se refere o caput somente será efetivado mediante apresentação de declaração emitida pela defesa civil, comprovando a necessidade de inclusão no benefício do aluguel social devido a situação de risco habitacional do imóvel.

§ 2º A guarda e conservação do imóvel locado será de responsabilidade da família beneficiada no programa, na qual um responsável deverá assinar em conjunto o contrato de aluguel.

Art. 7º O benefício será concedido pelo prazo de 02 (dois) anos, prorrogável uma única vez por igual período.

Parágrafo único. Excepcionalmente, para os casos em que a vulnerabilidade habitacional não for resolvida no prazo previsto no caput deste artigo, a família beneficiada pelo Programa poderá receber os aluguéis por mais 02 (dois) anos, desde que devidamente avaliado e justificado pela Secretaria de Assistência Social e Habitação. (Redação dada pela Lei nº 2943/2020)

11.2. AUTORIZAÇÃO DE FORNECIMENTO (AF):

11.2.1. O locador da residência destinada ao programa municipal de aluguel social, posterior a alocação da família o qual destina-se este ambiente arquitetônico, decorrente dos 30 (trinta) dias receberá uma autorização de fornecimento (AF), emitida pela Administração Pública, contendo a descrição detalhada e a quantidade exata do serviço/produto a ser adquirido.

11.3. Recebimento do Produto/Serviço:

11.3.1. A entrega dos serviços e/ou produtos deverá ocorrer conforme as especificações detalhadas na Autorização de Fornecimento (AF) recebida.

11.3.2. A Administração Pública realizará a verificação da conformidade dos serviços ou produtos entregues com as especificações mencionadas na AF. O recebimento formal ocorrerá após a validação da conformidade pela Administração.

11.3.3. Caso seja detectado que o(s) serviço(s) prestado(s) não atende(m) às especificações previamente definidas neste Termo de Referência, a Secretaria poderá rejeitá-lo(s), integralmente ou em parte, obrigando a Contratada a providenciar a correção ou substituição do serviço não aceito imediatamente, conforme previsto no artigo 18, §1º, I e II, e artigo 20, §2º do Código de Defesa do Consumidor.

11.4. DOCUMENTAÇÕES NECESSÁRIAS:

A) O locatário deve apresentar documentação legal, incluindo matrícula do imóvel, certidões negativas e comprovante de dados bancários para o pagamento.

B) A família beneficiária deve estar devidamente cadastrada e acompanhada pelo serviço social municipal.

11.5. Transferência do Valor:

A) O município realiza o pagamento diretamente ao locador, geralmente por transferência bancária, seguindo o valor definido no contrato e no limite estabelecido pela Lei 2.703/2017.

B) O pagamento ocorre mensalmente, mediante comprovação da manutenção do imóvel em condições adequadas e da permanência da família no programa.

11.6. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO:

A) A Secretaria de Assistência Social acompanha periodicamente o uso do imóvel, garantindo que o recurso público seja aplicado de forma eficiente e transparente.

B) Caso o imóvel se torne inadequado ou a família deixe de atender os critérios do programa, o pagamento pode ser suspenso ou rescindido.

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO:

12.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

12.1.1. Este Processo Administrativo dar-se-a seguimento através da abertura de uma “Inexigibilidade de Licitação”. Buscou-se esta modalidade de licitação, por se tratar de Este processo refere-se a necessidade de alocação de espaço arquitetônico para alocação de família em situação de vulnerabilidade social, participantes do programa de aluguel social do município de Orleans/SC, através da Lei N° 2.703/2017.

12.2. FORMA DE FORNECIMENTO:

12.2.1. O fornecimento do objeto será de única prestação, visto que a pretensão deste Processo Administrativo é a contratação de locação de residência emótipo estado físico para acolher família em situação de vulnerabilidade social.

13. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

13.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 9.600,00, (NOVE MIL E SEISSENTOS REAIS)**, anual.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

14.1. As despesas decorrentes do fornecimento correrão à conta dos seguintes recursos financeiros:

- DESPESA: 106 – 3.3.90.00.00.00.00.00 – APLICAÇÕES DIRETAS
- RECURSO: 1.500.0000.0000 - RECURSOS PRÓPRIOS – SECRETARIA ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO.

15. DA VISTORIA PARA A INEXIGIBILIDADE:

15.1. Para o correto dimensionamento e elaboração para sua proposta, o licitante poderá realizar ações que propiciem melhores conhecimentos dos serviços prestados e das ações que precisarão cumprir para a satisfatória realização da contratação do imóvel de atendimento ao programa de aluguel social.



ROSANA BERTONCINI QUAREZENIN
SECRETÁRIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO

TATIANE JUNG FURLAN
FISCAL DE CONTRATO

JEFFERSON SILVERIO
GESTOR DE CONTRATOS