

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de um imóvel destinado ao abrigamento de grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional, no âmbito do Programa Municipal de Aluguel Social do município de Orleans/SC.

ITEM:	DESCRIÇÃO:	UN.	QTDS:	VALOR UNITÁRIO:	VALOR TOTAL:
1	Locação de um imóvel destinado ao abrigamento de grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional, no âmbito do Programa Municipal de Aluguel Social do município de Orleans/SC	Mensal	12	R\$ 930,00	R\$ 11.160,00

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

A presente contratação fundamenta-se na Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública, bem como nas demais legislações correlatas aplicáveis.

A locação de imóvel destinado ao abrigamento de grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional enquadra-se como hipótese de contratação direta, nos termos do art. 74, inciso V, da referida lei, quando caracterizada a inviabilidade de competição, em razão da singularidade do imóvel e de sua localização, bem como da necessidade de atendimento das condições específicas exigidas para a política pública em questão.

A contratação também se justifica com base nos princípios da supremacia do interesse público, da dignidade da pessoa humana e da proteção social, considerando a urgência e a necessidade de garantir moradia digna a famílias em situação de risco social.

Adicionalmente, observa-se a legislação municipal que institui e regulamenta o Programa de Aluguel Social, Lei nº 2.703/2017 com a normativa no Decreto Municipal nº 6.288/2026, a qual estabelece diretrizes para a concessão de benefício eventual destinado à garantia de moradia provisória a famílias em situação de vulnerabilidade.

O procedimento deverá ainda observar os princípios previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, especialmente os da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, interesse público, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável.

3. DA MODALIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação será realizada por meio de contratação direta, na modalidade de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Tal enquadramento decorre da inviabilidade de competição, tendo em vista que o objeto consiste na locação de imóvel com características específicas de localização, estrutura e adequação às necessidades do grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional, no âmbito do Programa Municipal de Aluguel Social.

A escolha do imóvel e do locador (pessoa física) está condicionada ao atendimento dos requisitos mínimos de habitabilidade, segurança, salubridade e localização, indispensáveis à efetividade da política pública assistencial, não sendo possível estabelecer critérios objetivos que permitam a competição entre potenciais interessados de forma isonômica.

Dessa forma, a contratação direta mostra-se o meio mais adequado para assegurar celeridade, eficiência e atendimento ao interesse público, especialmente diante da necessidade imediata de garantir moradia digna à família beneficiária.

4. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO: DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A presente contratação tem por finalidade viabilizar o abrigo provisório de grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional, atendido pelos serviços socioassistenciais do Município, no âmbito do Programa Municipal de Aluguel Social.

A necessidade decorreu da identificação, pela equipe técnica da Assistência Social, de situação de risco pessoal e social, caracterizada pela ausência de moradia adequada, precariedade das condições habitacionais ou ocorrência de eventos que impossibilitem a permanência da família em seu domicílio de origem, tais como desastres naturais, remoções emergenciais ou outras circunstâncias que comprometeram a dignidade e a segurança dos indivíduos.

A solução adotada consiste na locação de imóvel residencial pertencente a pessoa física, que atenda aos requisitos mínimos de habitabilidade, segurança, salubridade e localização, garantindo condições adequadas de moradia temporária à família beneficiária. A escolha do imóvel considera, ainda, a proximidade com equipamentos públicos essenciais, como unidades de saúde, escolas e serviços socioassistenciais, de forma a assegurar a continuidade do atendimento e a integração social do núcleo familiar.

A contratação direta do imóvel mostra-se a alternativa mais eficiente e célere para atendimento da demanda, especialmente diante da urgência inerente às situações de vulnerabilidade social, nas quais a demora na oferta de solução habitacional pode agravar riscos à integridade física e psicológica dos beneficiários.

Destaca-se que a solução proposta está em consonância com os princípios e diretrizes da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à eficiência, interesse público e economicidade, bem como, com a política de assistência social prevista no Sistema Único de Assistência Social (SUAS), que prevê a proteção social a famílias em situação de risco.

Adicionalmente, a medida contribui para a efetivação de direitos fundamentais, notadamente o direito à

moradia e à dignidade da pessoa humana, promovendo a proteção social e a redução de vulnerabilidades.

Por fim, ressalta-se que a contratação será acompanhada por equipe técnica responsável, com vistas à verificação das condições do imóvel e ao monitoramento da situação da família beneficiária, garantindo a adequada aplicação dos recursos públicos e a efetividade da política pública.

5. REAJUSTE E ATUALIZAÇÃO DE VALORES:

O valor mensal do aluguel social adotado para a presente contratação está fixado em R\$ 930,00 (novecentos e trinta reais), conforme estabelecido no último reajuste promovido por meio do Decreto Municipal nº 6.288/2026.

O pagamento será realizado mensalmente, observadas as condições estabelecidas no contrato administrativo e a efetiva disponibilização do imóvel para uso do grupo familiar beneficiário.

Ressalta-se que, no momento, encontra-se em fase de elaboração novo Projeto de Lei Municipal que prevê a atualização do valor do benefício do aluguel social, o qual será encaminhado à Câmara de Vereadores para apreciação e deliberação.

Caso haja aprovação e sanção da nova legislação durante a vigência contratual, os valores poderão ser atualizados, mediante termo aditivo, observando-se o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, bem como os limites legais e orçamentários aplicáveis.

Na ausência de atualização legislativa específica, o reajuste do valor contratual poderá observar, quando cabível, índices oficiais de correção monetária, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, de modo a preservar o valor real da contratação ao longo do tempo.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

A estimativa do valor da presente contratação foi realizada com base no valor mensal do benefício de aluguel social vigente no Município, fixado em R\$ 930,00 (novecentos e trinta reais), conforme previsto no Decreto Municipal nº 6.288/2026.

Considerando a necessidade de abrigamento temporário do grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional, estima-se o valor global da contratação com base no período previsto de vigência contratual.

Para fins de estimativa, adota-se o prazo inicial de 12 (doze) meses, resultando no seguinte cálculo:

I - Valor mensal: R\$ 930,00

II - Período estimado: 12 meses

III - Valor total estimado: R\$ 11.160,00 (onze mil e cento e sessenta reais)

Ressalta-se que o prazo contratual poderá ser prorrogado, nos termos da Lei nº 14.133/2021, bem como na legislação municipal nº 2.703/2017, caso persista a necessidade da Administração Pública e haja disponibilidade orçamentária.

Destaca-se, ainda, que o valor estimado poderá ser atualizado em decorrência de eventual alteração legislativa do benefício de aluguel social ou mediante justificativa técnica que demonstre a compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local, garantindo-se o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

6.1. MEMÓRIA DE CÁLCULO - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

A memória de cálculo da estimativa do valor da contratação foi elaborada com base no valor mensal do aluguel social vigente no Município, fixado em R\$ 930,00 (novecentos e trinta reais), conforme estabelecido no Decreto Municipal nº 6.288/2026.

Para definição do valor global estimado, considerou-se o período inicial de 12 (doze) meses de vigência contratual, conforme detalhado a seguir:

VALOR MENSAL DO ALUGUEL SOCIAL:	QTDS DE MESES CONTRATADOS:	CÁLCULO:
R\$ 930,00	12	$R\$ 930,00 \times 12 \text{ meses} = R\$ 11.160,00$

Dessa forma, o valor global estimado da contratação é de R\$ 11.160,00 (onze mil e cento e sessenta reais).

Ressalta-se que a presente estimativa poderá sofrer alterações em razão de:

- A). eventual prorrogação do prazo contratual;
- B). atualização legislativa do valor do benefício;
- C). necessidade superveniente devidamente justificada pela Administração Pública.

A metodologia adotada é simples e objetiva, considerando tratar-se de valor previamente definido por política pública municipal, não sendo necessária, neste caso, a realização de pesquisa de preços de mercado, nos termos da Lei nº 14.133/2021, quando há parâmetro oficial estabelecido.

6.2. CONCLUSÃO:

Diante dos elementos apresentados, conclui-se que o valor estimado para a contratação mostra-se adequado, compatível com a política pública municipal de aluguel social e suficiente para atender à necessidade de abrigamento do grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional.

A estimativa foi elaborada com base em parâmetro legal previamente estabelecido pelo Município, por meio do Decreto Municipal nº 6.288/2026, conferindo objetividade, transparência e segurança jurídica ao processo de contratação.

Verifica-se, ainda, que o valor proposto atende aos princípios da economicidade, razoabilidade e interesse público, estando em conformidade com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, a presente estimativa de valor é considerada válida e apta a subsidiar a formalização da contratação, garantindo a adequada aplicação dos recursos públicos e a efetividade da política de assistência social no âmbito municipal.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

7.1. MEDIÇÃO:

A medição dos serviços objeto da presente contratação será realizada de forma mensal, considerando a efetiva disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso e habitabilidade pelo grupo familiar beneficiário do Programa Municipal de Aluguel Social.

7.2. CONFERÊNCIA:

Para fins de comprovação da execução contratual, deverá ser atestado, pelo setor competente da Administração Pública “Departamento de Engenharia”, que o imóvel permanece em condições regulares de ocupação, atendendo aos requisitos mínimos de segurança, salubridade e funcionalidade.

7.3. PAGAMENTO:

O pagamento será efetuado mensalmente ao locador (pessoa física), mediante:

- I - comprovação da disponibilização do imóvel no período correspondente;
- II - apresentação de Empenho ou documento equivalente;
- III - atesto do fiscal do contrato ou servidor responsável.

7.3.1. O valor mensal a ser pago será de R\$ 930,00 (novecentos e trinta reais), conforme definido no Decreto Municipal vigente, podendo ser atualizado nos termos contratuais e legais aplicáveis.

7.3.2. Os pagamentos serão realizados por meio de depósito ou transferência bancária em conta indicada pelo contratado, no prazo estabelecido pela Administração, após a devida liquidação da despesa.

7.3.3. Em caso de irregularidades na execução contratual, tais como indisponibilidade do imóvel ou inadequação das condições de habitabilidade, o pagamento poderá ser suspenso ou proporcionalmente ajustado, até a devida regularização, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

7.3.4. O procedimento observará as disposições pertinentes da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto às fases de liquidação e pagamento da despesa pública.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Para a efetivação da presente contratação, deverão ser observados os seguintes requisitos:

8.1. Do imóvel:

- I - O imóvel deverá ser de uso exclusivamente residencial;
- II - Apresentar condições adequadas de habitabilidade, segurança e salubridade;
- III - Possuir instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;
- IV - Estar localizado em área que permita o acesso a serviços públicos essenciais, tais como transporte,

saúde, educação e assistência social;

V - Ter condições mínimas de acomodação compatíveis com o grupo familiar beneficiário;

VI - Não apresentar riscos estruturais, infiltrações graves ou quaisquer condições que comprometam a integridade física dos ocupantes.

8.2. Do locador (pessoa física):

I - Ser proprietário, possuidor ou legítimo detentor do imóvel, com comprovação documental;

II - Apresentar documentação pessoal válida (RG, CPF e comprovante de residência);

III - Apresentar documentação do imóvel (matrícula, escritura, contrato ou documento equivalente que comprove a posse ou propriedade);

IV - Estar apto a firmar contrato com a Administração Pública.

8.3. Da regularidade do imóvel:

I - O imóvel deverá estar regular perante os órgãos municipais, quando aplicável;

II - Não poderá estar localizado em área de risco, de preservação permanente ou em situação irregular que impeça sua utilização para fins de moradia;

III - Será realizada vistoria prévia por equipe técnica da Administração para verificação das condições do imóvel.

8.4. Da execução contratual:

I - O imóvel deverá permanecer disponível durante toda a vigência do contrato;

II - O locador deverá garantir o uso pacífico do imóvel;

III - Eventuais manutenções estruturais necessárias serão de responsabilidade do locador, salvo disposições contratuais específicas;

IV - O acompanhamento da execução será realizado por servidor designado, responsável pela fiscalização do contrato.

8.5. Das normas aplicáveis:

I - A contratação deverá observar as disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como a legislação municipal pertinente ao Programa de Aluguel Social e demais normas aplicáveis à matéria.

9- DAS PENALIDADES:

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela contratada sujeitará a mesma às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal cabível.

9.1. Constituem infrações administrativas, dentre outras:

A). deixar de cumprir as obrigações contratuais assumidas;

B). não disponibilizar o imóvel nas condições estabelecidas;

C). interromper, sem justificativa, a disponibilidade do imóvel durante a vigência contratual;

D). prestar informações falsas ou agir de forma incompatível com a execução do contrato.

9.2. Poderão ser aplicadas ao contratado as seguintes penalidades:

A). advertência, nos casos de irregularidades de menor gravidade;

B). multa, conforme previsto no instrumento contratual, proporcional à gravidade da infração;

C). impedimento de contratar com a Administração Pública, nos casos mais graves, pelo prazo previsto em lei;

D). declaração de inidoneidade, nos termos da legislação vigente.

A aplicação das penalidades observará a gravidade da infração, os danos causados à Administração, o caráter educativo da medida e a reincidência do contratado.

9.3. No caso específico de indisponibilidade do imóvel ou descumprimento das condições mínimas de habitabilidade, poderá haver:

A). suspensão do pagamento;

B). rescisão contratual;

C). aplicação das sanções cabíveis.

As penalidades serão aplicadas mediante processo administrativo, garantindo-se ao contratado o direito ao contraditório e à ampla defesa, conforme disposto na Lei nº 14.133/2021.

10- FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

A seleção do locador será realizada por meio de contratação direta, na forma de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição.

A escolha do imóvel e do respectivo locador observará critérios técnicos e objetivos, considerando a adequação do bem às necessidades do grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional, no âmbito do Programa Municipal de Aluguel Social.

10.1. Serão considerados, dentre outros, os seguintes critérios para seleção:

I. Localização do imóvel, priorizando áreas com acesso a serviços públicos essenciais (saúde, educação, transporte e assistência social);

II. Condições de habitabilidade, segurança e salubridade do imóvel;

III. Compatibilidade do espaço físico com o número de integrantes do grupo familiar;

IV. Adequação ao valor estabelecido pelo benefício de aluguel social vigente no Município;

- V. Disponibilidade imediata do imóvel, considerando a urgência da demanda;
- VI. Regularidade documental do imóvel e do locador.

A Administração realizará vistoria prévia no imóvel, a fim de verificar o atendimento aos requisitos mínimos exigidos, sendo indispensável a emissão de parecer técnico por engenheiro civil, favorável à contratação.

A escolha será devidamente justificada no processo administrativo, demonstrando que o imóvel selecionado é o que melhor atende ao interesse público e às necessidades da política de assistência social, conforme diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

11- DA PROTEÇÃO DE DADOS – LGPD:

A execução do objeto contratual deverá observar integralmente as disposições da Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), bem como demais normas aplicáveis à proteção da privacidade e ao tratamento de dados pessoais.

11.1. A contratada obriga-se a:

- I – Utilizar dados pessoais exclusivamente para a finalidade específica relacionada à execução do contrato, vedado qualquer tratamento para fins diversos, comerciais ou incompatíveis com o interesse público.
- II – Adotar medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais contra acessos não autorizados, destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, observando padrões razoáveis de segurança da informação.
- III – Manter sigilo e confidencialidade sobre todas as informações pessoais ou sensíveis a que tiver acesso em razão do contrato, estendendo tal obrigação a seus empregados, prepostos, subcontratados e demais colaboradores.
- IV – Comunicar imediatamente à Administração a ocorrência de incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares dos dados, apresentando as informações necessárias para avaliação e adoção de providências.
- V – Não compartilhar, transferir ou divulgar dados pessoais a terceiros sem prévia autorização formal da Administração, salvo nas hipóteses legalmente permitidas.
- VI – Eliminar ou devolver os dados pessoais tratados em decorrência do contrato após o término de sua vigência, ressalvadas as hipóteses de guarda obrigatória previstas em lei.

11.2. A contratada responderá administrativa, civil e penalmente por eventuais danos decorrentes do tratamento irregular de dados pessoais, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas na Lei nº 13.709/2018, na Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes.

11.3. O cumprimento das obrigações relacionadas à proteção de dados pessoais constitui condição essencial para a execução contratual, podendo seu descumprimento ensejar a aplicação de penalidades e, quando cabível, a rescisão do contrato.

12- MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO E GESTÃO DO CONTRATO:

12.1. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

A). A execução do objeto consistirá na disponibilização de imóvel residencial, por parte do locador (pessoa física), em condições adequadas de habitabilidade, segurança e salubridade, destinado ao abrigamento de grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional, no âmbito do Programa Municipal de Aluguel Social.

B). O imóvel deverá permanecer disponível durante toda a vigência do contrato, garantindo o uso pacífico pelo grupo familiar beneficiário, vedada qualquer forma de interrupção injustificada.

C). A ocupação do imóvel será acompanhada pela equipe técnica da Assistência Social do Município, responsável pela avaliação da situação do grupo familiar, podendo haver substituição do beneficiário, quando necessário, conforme critérios do programa.

D). Eventuais manutenções estruturais necessárias à conservação do imóvel serão de responsabilidade do locador, de modo a assegurar as condições adequadas de uso durante todo o período contratual.

12.2. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

A). A gestão e fiscalização do contrato serão exercidas por servidor(es) designado(s) pela Administração, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, competindo-lhe(s) acompanhar, fiscalizar e atestar a execução do objeto, bem como registrar eventuais ocorrências e adotar as providências necessárias ao fiel cumprimento do contrato.

B). Caberá ao gestor do contrato zelar pela adequada execução, dirimir dúvidas que surgirem no decorrer da execução e exigir o cumprimento integral das obrigações assumidas pela contratada.

C). A fiscalização será realizada de forma contínua, podendo contar com o apoio da equipe técnica da Assistência Social, especialmente no acompanhamento da situação do grupo familiar beneficiário.

D). As ocorrências relacionadas à execução do contrato deverão ser registradas formalmente, e, quando necessário, serão adotadas medidas administrativas cabíveis, inclusive aplicação de penalidades ou rescisão contratual.

E). A gestão e fiscalização do contrato observarão os princípios da legalidade, eficiência, interesse público e transparência, conforme disposições da Lei nº 14.133/2021.

F). Eventuais ajustes operacionais necessários à execução do objeto poderão ser definidos pela Administração, desde que não impliquem alteração substancial do objeto contratado.

12.3. Compete ao gestor do contrato:

- I - acompanhar a execução contratual quanto aos aspectos administrativos;
- II - adotar as providências necessárias à regular execução do contrato;
- III - promover a comunicação entre as partes.

12.4. Compete ao fiscal do contrato:

- I - verificar, periodicamente, as condições de habitabilidade do imóvel;
- II - atestar a execução do objeto para fins de pagamento;
- III - registrar ocorrências e eventuais irregularidades;
- IV - solicitar providências ao locador, quando necessário.

13- RISCOS E MITIGAÇÃO:

A presente contratação envolve riscos inerentes à execução do objeto, os quais devem ser identificados, avaliados e mitigados, conforme diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

13.1. Identificação dos riscos:

Dentre os principais riscos relacionados à contratação, destacam-se:

- I. Indisponibilidade do imóvel durante a vigência contratual;
- II. Condições inadequadas de habitabilidade, segurança ou salubridade;
- III. Irregularidade documental do imóvel ou do locador;
- IV. Descontinuidade do atendimento ao grupo familiar beneficiário;
- V. Danos ao imóvel durante a ocupação;
- VI. Atrasos no pagamento ao locador;
- VII. Alterações legislativas no valor do aluguel social durante a vigência contratual.

13.2. Medidas de mitigação:

Para reduzir ou eliminar os riscos identificados, serão adotadas as seguintes medidas:

- I. Vistoria prévia do imóvel, com emissão de parecer técnico quanto às condições de habitabilidade;
- II. Verificação documental do imóvel e do locador antes da formalização do contrato;
- III. Formalização contratual clara, com definição das obrigações das partes;
- IV. Acompanhamento contínuo pela equipe técnica e pelo fiscal do contrato;
- V. Previsão de substituição do imóvel, em caso de indisponibilidade ou inadequação;
- VI. Estabelecimento de cláusulas contratuais que prevejam penalidades e rescisão em caso de descumprimento;
- VII. Planejamento orçamentário adequado, para evitar atrasos nos pagamentos;
- VIII. Previsão de termo aditivo, em caso de alteração legislativa do valor do benefício.

13.3. Monitoramento dos riscos:

Os riscos serão monitorados durante toda a execução contratual pelo gestor e pelo fiscal do contrato, que deverão registrar ocorrências, avaliar impactos e adotar medidas corretivas sempre que necessário.

A atuação preventiva e o acompanhamento sistemático visam garantir a continuidade da prestação do serviço, a proteção do interesse público e a efetividade da política de assistência social.

14- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO:

A presente contratação, por se tratar de locação de imóvel residencial já existente, não envolve, em regra, impactos ambientais significativos, uma vez que não há previsão de execução de obras ou intervenções que modifiquem o meio ambiente local.

14.1. Ainda assim, podem ser considerados impactos ambientais indiretos relacionados ao uso do imóvel, tais como:

- I. geração de resíduos sólidos domiciliares;
- II. consumo de água e energia elétrica;
- III. uso inadequado de recursos naturais.

14.2. Para mitigação desses possíveis impactos, deverão ser observadas as seguintes medidas:

- A). Orientação ao grupo familiar beneficiário quanto ao uso consciente de água e energia elétrica;
- B). Destinação adequada de resíduos sólidos, em conformidade com o sistema de coleta municipal;
- C). Utilização responsável das instalações do imóvel, evitando desperdícios e danos ambientais;
- D). Observância das normas ambientais locais, quando aplicáveis.

Adicionalmente, recomenda-se que o imóvel possua condições adequadas de ventilação, iluminação natural e saneamento básico, contribuindo para a sustentabilidade ambiental e o bem-estar dos ocupantes.

A contratação observará, ainda, o princípio do desenvolvimento nacional sustentável previsto na Lei nº 14.133/2021, buscando conciliar a efetividade da política pública com a responsabilidade ambiental.

15- RESULTADOS ESPERADOS:

Com a presente contratação, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- A). Garantia de moradia provisória digna ao grupo familiar em situação de vulnerabilidade social e habitacional, assegurando condições adequadas de segurança, salubridade e habitabilidade;
- B). Redução de riscos sociais, prevenindo situações de agravamento da vulnerabilidade, como exposição a condições insalubres, violência ou desabrigo;
- C). Promoção da dignidade da pessoa humana, por meio do acesso a um direito fundamental, em consonância com as políticas públicas de assistência social;
- D). Continuidade do acompanhamento socioassistencial, possibilitando à equipe técnica atuar junto à família na superação da situação de vulnerabilidade;
- E). Efetividade do Programa Municipal de Aluguel Social, garantindo resposta rápida e adequada às demandas emergenciais do Município;
- F). Aplicação eficiente dos recursos públicos, observando os princípios da economicidade, razoabilidade e interesse público, conforme diretrizes da Lei nº 14.133/2021;
- G). Melhoria das condições de vida do grupo familiar, contribuindo para sua inclusão social e eventual autonomia habitacional futura.

Dessa forma, a contratação visa não apenas suprir uma necessidade imediata de moradia, mas também promover a proteção social e a melhoria da qualidade de vida dos beneficiários, em consonância com as políticas públicas municipais e a legislação vigente.

16- PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS:

Para a adequada formalização e execução da presente contratação, deverão ser adotadas as seguintes providências pela Administração Pública:

- I. Elaboração e aprovação do Termo de Referência, com a devida instrução processual;
- II. Abertura do processo administrativo de contratação direta, com fundamento na Lei nº 14.133/2021;
- III. Realização de vistoria prévia no imóvel por engenheiro civil, com emissão de laudo técnico atestando as condições de habitabilidade, segurança e salubridade;
- IV. Verificação da documentação do imóvel e do locador, garantindo a regularidade jurídica da contratação;
- V. Emissão de parecer jurídico, quando exigido, para análise da legalidade do procedimento;
- VI. Indicação de dotação orçamentária, assegurando a disponibilidade de recursos para cobertura da despesa;
- VII. Formalização do contrato administrativo, contendo todas as cláusulas essenciais;
- VIII. Designação do gestor e do fiscal do contrato, responsáveis pelo acompanhamento da execução;
- IX. Cadastro do contrato nos sistemas administrativos competentes, conforme normativas internas;
- X. Acompanhamento contínuo da execução contratual, com registro de ocorrências e adoção de medidas corretivas, quando necessário.

Ressalta-se que todas as etapas deverão observar os princípios da legalidade, eficiência, transparência e interesse público, conforme disposto na Lei nº 14.133/2021.

17- VIGÊNCIA DA ATA/CONTRATO:

A) O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que haja interesse da Administração Pública, necessidade de continuidade do atendimento ao grupo familiar beneficiário e disponibilidade orçamentária.

B). A prorrogação deverá ser formalizada por meio de termo aditivo, devidamente justificado, observando-se os limites e condições estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

C). Durante a vigência contratual, poderão ser realizadas alterações necessárias à adequação do objeto, desde que devidamente justificadas e formalizadas, respeitando-se o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

D). O contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, nas hipóteses previstas em lei, especialmente em caso de descumprimento das obrigações contratuais, perda da finalidade pública, ou cessação da situação de vulnerabilidade que ensejou a concessão do benefício.

E). Também, a prorrogação ficará condicionada à comprovação da vantajosidade e à permanência da necessidade da contratação.

18- DAS PRERROGATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO:

Nos termos do art. 104 da Lei 14.133/2021, a Administração possui as seguintes prerrogativas em relação aos contratos:

- I- modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;
- II- extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados nesta Lei;
- III- fiscalizar sua execução;
- IV- aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
- V – intervir na execução do contrato, quando necessário, a fim de assegurar a continuidade e a adequação do serviço ou fornecimento;
- VI – recusar, no todo ou em parte, o objeto entregue em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência;
- VII – determinar a substituição de materiais ou produtos que não atendam às exigências de qualidade e conformidade estabelecidas.
- VIII - O exercício dessas prerrogativas deverá observar os princípios da legalidade, motivação, proporcionalidade, razoabilidade, contraditório e ampla defesa, assegurando o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.
- IX - ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato nas hipóteses de:
 - A) risco à prestação de serviços essenciais;
 - B) necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo contratado, inclusive após extinção do contrato.

19- DA SUBCOBTRATAÇÃO:

- I - Não será permitida a subcontratação do objeto da presente contratação, tendo em vista sua natureza específica, que consiste na locação de imóvel residencial por pessoa física, devendo o contrato ser executado diretamente pelo locador, responsável pela disponibilização do imóvel nas condições estabelecidas.
- II - A vedação à subcontratação visa garantir a segurança jurídica da contratação, bem como assegurar que o imóvel ofertado corresponda àquele previamente vistoriado e aprovado pela Administração Pública.
- III - Eventual cessão, transferência ou substituição do imóvel ou do locador somente poderá ocorrer mediante prévia anuência da Administração, devidamente justificada e formalizada, observando-se os requisitos legais e contratuais aplicáveis, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

20- RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:

WELITON DEBIAZI BIANCO
Secretário de Assistência Social e Habitação

TATIANI JUNG FURLAN
Fiscal de Contratos

21- ENCERRAMENTO:

E, por estarem devidamente justificadas as condições e especificações da presente contratação, encaminha-se o presente Termo de Referência para análise, aprovação e demais providências administrativas cabíveis.

O documento foi elaborado em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Lei nº 14.133/2021, visando assegurar a legalidade, eficiência e interesse público na contratação.

Após a devida aprovação, deverão ser adotadas as medidas necessárias para a formalização do contrato e início da execução do objeto, observando-se todas as condições aqui estabelecidas.

Por fim, registra-se que o presente Termo de Referência reflete a necessidade da Administração Pública em garantir a proteção social e a dignidade do grupo familiar beneficiário, em consonância com as políticas públicas municipais.

22. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

I - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de dotação orçamentária própria, consignada no orçamento vigente do Município, vinculada à unidade orçamentária responsável pela execução do Programa Municipal de Aluguel Social.

II - A contratação está compatível com o Plano Plurianual (PPA), com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e com a Lei Orçamentária Anual (LOA), atendendo aos requisitos de planejamento e responsabilidade fiscal.

III - A existência de recursos orçamentários será previamente comprovada por meio de reserva de dotação e/ou emissão de nota de empenho, conforme normas aplicáveis à execução da despesa pública.

IV - Ressalta-se que a execução contratual observará os limites orçamentários e financeiros disponíveis, em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Complementar nº 101/2000.

V - Caso haja necessidade de prorrogação contratual, a continuidade da despesa ficará condicionada à existência de dotação orçamentária suficiente nos exercícios financeiros subsequentes.

Orleans / SC, 09 de setembro de 2026.