

TERMO DE REFERÊNCIA

CAPÍTULO I
DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

1. OBJETO

O objeto do presente termo de referência é a locação de imóvel residencial para concessão de Aluguel Social, conforme demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, situado na Rua Alberto Pasqualini, 833, Não-Me-Toque/RS.

1.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo determinar as condições que disciplinarão a contratação, conforme condições, quantidades, exigências e estimativas contidas neste Termo de Referência.

Item	Quantidade	Unidade de Medida	Descrição / Especificação	Estimativa de Preço
01	01	UN	CONTRATO - Locação de imóvel residencial para beneficiar família cadastrada junto ao Departamento de Habitação do Município, através do Programa Aluguel Social, a contar da assinatura do contrato por 06 meses, prorrogável por iguais e sucessivos períodos. Endereço do imóvel: Rua Alberto Pasqualini, 833, Não-Me-Toque/RS.	R\$ 1.000,00 (mensal)

2. VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação é **de 06 (seis) meses**, a contar da assinatura do contrato, prorrogável na forma do art. 107, da Lei nº 14.133/2021.

3. CLASSIFICAÇÃO DOS BENS/ SERVIÇOS

3.1. Os bens ou serviços a serem adquiridos ou contratados enquadram-se na classificação de
(X) bens e serviços comuns (art. 6º, inciso XIII Lei n.º 14.133/2021) ou
() bens e serviços especiais (art. 6º, inciso XIV Lei n.º 14.133/2021), cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

CAPÍTULO II
DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO, DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Atendimento de beneficiário cadastrado no Departamento de Habitação em situação de vulnerabilidade socioeconômica, conforme parecer social, com fundamento na Lei Ordinária nº 5.637, de 13 de dezembro de 2022.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

5.1. Locação de imóvel residencial para concessão de Aluguel Social a beneficiário do Departamento de Habitação, **por 06 (seis) meses**, a contar da assinatura do contrato, prorrogável na forma do art. 107, da Lei nº 14.133/2021, mediante parecer social favorável e nos termos da Lei Ordinária nº 5.637, de 13 de dezembro de 2022.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Estar em consonância com os requisitos da Lei Ordinária nº 5.637, de 13 de dezembro de 2022.

CAPÍTULO III DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

7.1. Serviço de locação de imóvel destinada para sublocação à unidade familiar beneficiária de Aluguel Social.

8. DO PRAZO PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

8.1. O prazo de locação do imóvel é de 06 (seis) meses, a contar da assinatura do contrato, prorrogável por iguais e sucessivos períodos, prorrogável na forma do art. 107, da Lei nº 14.133/2021.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

9.1. São obrigações da Contratante:

- a) comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto contratado;
- b) acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão/servidor especialmente designado;
- c) efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao serviço prestado, no prazo e forma estabelecidos neste Termo de Referência;
- d) a Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados;
- e) não havendo mais interesse das partes em manter a locação, entregar o imóvel em perfeitas condições ao contratado.

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

10.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes neste Termo de Referência e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

- a) manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- b) arcar com ônus de encargos sociais e previdenciários, tributos e licenças referentes à presente locação.

11. DA SUBCONTRATAÇÃO

11.1. É permitida a subcontratação do objeto deste Termo de Referência?

(x) Não.

() Sim. Justificar e indicar quais itens/serviços podem ser subcontratados:

12. GARANTIA (E/OU VALIDADE)

Não se aplica.

CAPÍTULO IV DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

13. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

13.1. Nos termos do art. 117, da Lei nº 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar o serviço contratado, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

13.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

13.3. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

13.4. O fiscal do contrato poderá ser auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

13.5. O responsável pela fiscalização do contrato será José Aloísio de Souza, Assistente Social, e-mail: zuzu15666@gmail.com, fone: 54-3332-1233, e sua substituta será Tatiane Pasinato, Assistente Social, e-mail: tatianepasinato@naometoque.rs.gov.br, fone: 54-3332-1233;

14. DOS PROCEDIMENTOS DE TESTES E INSPEÇÕES (VISTORIA/VISITA TÉCNICA)

14.1 O ingresso da família beneficiada com o Aluguel Social na residência locada pelo CONTRATANTE será precedida de laudo de vistoria das condições do imóvel, da qual aportará o beneficiário sua assinatura, ficando responsável pela devolução do imóvel ao final da locação nas mesmas condições que a recebeu.

14.2 Finda a locação, será realizada nova vistoria, preferencialmente na presença do proprietário do imóvel e do beneficiário, da qual se anotarás as condições do imóvel, colhendo ao final a assinatura dos presentes.

CAPÍTULO V DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

15. DA APLICAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

O objeto contratado será acompanhado e fiscalizado pelas pessoas designadas para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

16. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1. O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- I. dar causa à inexecução parcial do contrato;*
- II. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;*
- III. dar causa à inexecução total do contrato;*
- IV. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;*
- V. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;*
- VI não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;*
- VII. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;*
- VIII. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;*
- IX. fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;*
- X. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;*
- XI praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;*
- XII praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.*

16.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

- I. advertência;*
 - II. multa;*
 - III. impedimento de licitar e contratar;*
 - IV. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.*
- 16.2.1.** Na aplicação das sanções serão considerados:
- I a natureza e a gravidade da infração cometida;*
 - II as peculiaridades do caso concreto;*
 - III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;*
 - IV. os danos que dela provierem para a Administração Pública;*

V. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

16.2.3. A sanção prevista no inciso I do item 16.2, será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

16.2.4. A sanção prevista no inciso II do item 16.2, calculada na forma do contrato, será de 15% (quinze por cento) do valor do contrato celebrado e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei 14.133/2021.

16.2.5. A sanção prevista no inciso III do item 16.2 deste termo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta da Prefeitura Municipal de NãO-ME-TOQUE, pelo prazo de 3 (três) anos.

16.2.6. A sanção prevista no inciso IV do item 16.2. deste termo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no item 16.2.6, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

16.2.7. A sanção estabelecida no inciso IV do item 16.2 deste termo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I. quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva do prefeito municipal.

16.2.8. As sanções previstas nos incisos I, III e IV do item 16.2. deste termo, poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do mesmo item.

16.2.9. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

16.2.10. A aplicação das sanções previstas no item 16.2 não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

16.2.11. Na aplicação da sanção prevista no inciso II do item 16.2. deste termo, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

16.2.12. A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do item 16.2. requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

17. DAS PENALIDADES

17.1. A sanção de suspensão de participar de licitação e contratar com o a Administração Pública poderá ser também, aplicada, sem prejuízo das sanções penais e civis, aqueles que:

17.1.1. Retardarem a execução do pregão;

17.1.2. Demonstrarem não possuir idoneidade para contratar com a Administração e;

17.1.3. Fizerem declaração falsa ou cometerem fraude fiscal.

17.2. Quando da ação ou omissão decorrerem graves prejuízos ao MUNICÍPIO DE NãO-ME-TOQUE/RS, seja pela não assinatura do contrato/ata, pela inexecução do objeto, pela execução imperfeita, ou ainda, por outras situações concretas que ensejarem a sanção.

17.3. As penalidades acima relacionadas não são exaustivas, mas sim exemplificativas, podendo outras ocorrências ser analisadas e ter aplicação por analogia e de acordo com os termos da lei.

17.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

18. DO PAGAMENTO E REAJUSTAMENTO

18.1. O pagamento será efetuado após a apresentação de recibo detalhando o objeto fornecido, com o devido recebimento e a aprovação do gestor e fiscal do contrato, de acordo com o empenho, por meio de depósito bancário, conforme ordem cronológica de pagamentos obedecendo a exigibilidade do crédito conforme Decreto nº 106/2016 de 25 de Maio de 2016, Art. 3º, inciso III.

18.2. Será obrigatório constar no corpo de cada recibo emitido, em local de fácil visualização, a indicação da ordem de compra, bem como dados bancário para depósito, a fim de se acelerar o trâmite do documento fiscal para pagamento, assim como do recurso utilizado para pagamento, conforme item 24 deste Termo de Referência.

18.3. No pagamento serão retidas do valor da contratação todas as retenções previdenciárias, impostos e taxas permitidos na Lei.

18.4. A **CONTRATADA** deverá fornecer os dados bancários para o pagamento, tais como banco, agência, conta corrente, vedado o pagamento em nome de terceiros.

18.5. Na nota fiscal é obrigatório que a **CONTRATADA** informe o valor de retenção do IRRF da prestação de serviços realizadas para o Município de Não-Me-Toque (RS), conforme disposto na IN RFB nº 1.234/2012, a fim de viabilizar o cumprimento do art. 1º do Decreto Municipal nº 83/2022 de 23 de fevereiro de 2022.

18.6. Os preços contratados serão fixos e irreajustáveis, pelo período de 12 (doze) meses a partir da data do orçamento estimado.

18.7. O valor do contrato será fixo e irreajustável, porém poderá ser corrigido anualmente mediante requerimento da contratada, após o interregno mínimo de um ano, contado a partir da data limite do orçamento estimado, utilizando como indexador o Índice Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), tomando-se por base a data da apresentação da proposta.

18.8. A periodicidade do reajuste é anual, aplicado somente aos pagamentos de valores referentes a eventos físicos realizados a partir do 1º (primeiro) dia imediatamente subsequente ao término do 12º (décimo segundo) mês e, assim, sucessivamente, contado desde a data da apresentação da proposta e de acordo com a vigência do contrato.

18.9. Após a aplicação do reajuste nos termos deste documento, o novo valor da parcela ou saldo contratual terá vigência e passará a ser praticado, pelo próximo período de 01 (um) ano, sem reajuste adicional e, assim, sucessivamente, durante a existência jurídica do contrato.

19. DOS CRITÉRIOS DE REDUÇÕES DE PAGAMENTO

Não se aplica

CAPÍTULO VI FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

20. MODALIDADE, TIPO DE LICITAÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

20.1. Com base na natureza e nos valores estimados do objeto a ser contratado, a referida contratação será realizada com fundamento na hipótese de **inexigibilidade de licitação**, salvo melhor entendimento do Setor de Compras e Licitações deste município.

21. CRITÉRIOS DE APRESENTAÇÃO E ACEITAÇÃO DA PROPOSTA

21.1. A proposta de preço deverá conter as seguintes indicações:

- identificação do proponente (Razão Social/Nome e CNPJ/CPF).
- a proposta financeira deverá ser formulada, contendo preço unitário por item, total por item e total geral, onde deverão estar incluídos, contabilizados e previstos todos os custos inerentes a execução do objeto, indicando, no que for aplicável, a marca, o modelo, prazo de validade ou de garantia; número do registro ou inscrição do bem no órgão competente, quando for o caso;
- prazo de validade da proposta que deverá ser de no mínimo 60 (sessenta) dias.
- apresentada a proposta, o proponente estará automaticamente aceitando e se sujeitando às cláusulas e condições do presente Termo de Referência.
- assinatura do proponente.

22. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO - DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

22.1 ATESTADO(S) DE CAPACIDADE TÉCNICA

() Sim (X) Não

Justifique a necessidade ou não de apresentação de atestado (s) de capacidade técnica:

22.2 VISTORIA/VISITA TÉCNICA

() Não () Sim () Opcional (X) Obrigatória

Justifique a necessidade de vistoria obrigatória: O Departamento de Habitação se certificará das condições do imóvel no início e no final do contrato, conforme dispõe a Lei Municipal 5.637/2022.

22.3 DOCUMENTO OFICIAL DO FABRICANTE

(X) Não () Sim

Em caso da resposta for SIM, descreva qual documento a ser solicitado:

22.4 LEGISLAÇÃO TÉCNICA APLICÁVEL

Não se aplica.

22.5 AMOSTRA

Não se aplica.

23. ESTIMATIVA DE PREÇOS

A estimativa de preços da contratação é de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, conforme relatório de pesquisa de preço anexo.

Os preços que fundamentam esta estimativa de valores foram por mim obtidos e rubricados, são verdadeiros e representam o melhor resultado que pude obter seguindo as orientações das normas que regem a matéria.

Carolina Lorenzon Neisse – Matrícula: 30.439
Oficial Administrativo, 05/01/2026

24. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

24.1. Os recursos destinados à cobertura das despesas ora pretendidos se encontram alocados no Orçamento Geral do Município e serão custeadas com recursos financeiros provenientes do Tesouro Municipal.

24.2. Manutenção de Benefício Eventual - Outros serviços de terceiros - Pessoa física - 3.3.90.36.15.00.00.00 (FMHIS - 1759.0000005)

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS E INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- O contrato poderá ser rescindido antecipadamente pelo gestor;
- As despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água e condomínio correrão por conta do sub-locatário;
- O sub-locatário deverá manter o imóvel em bom estado de conservação, arcando com eventuais reparos por danos ocasionados por ele ou demais integrantes da unidade familiar

Não-Me-Toque/RS, 05 de janeiro de 2026.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO
José Aloísio de Souza
Assistente Social

SECRETÁRIO RESPONSÁVEL
Maiquel Régis de Souza

☒ Defiro
☐ Indefiro

**Marina Fatima Trennepohl
Crestani**
PRESIDENTE DA CÂMARA NO
EXERCÍCIO DE PREFEITO
MUNICIPAL