

TERMO DE REFERÊNCIA

Anexo à Declaração de despesas nº 1528/2025

1. OBJETO E JUSTIFICATIVA

1.1 OBJETO

Locação de imóvel residencial na forma de Aluguel Social visando disponibilizar acesso à moradia segura em caráter emergencial e temporário para famílias em situação habitacional de risco, localizada no Bairro União conforme Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024.

Classificação do objeto: Locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, nos termos do artigo 74, inc V da Lei 14.133/21.

1.2 JUSTIFICATIVA

Considerando as fortes chuvas ocorridas em maio de 2025, que agravaram a situação das famílias residentes em área de risco no Bairro União, conforme laudos emitidos pela Defesa Civil e pelo Corpo de Bombeiros, constatou-se a precariedade estrutural das habitações, configurando risco iminente de desabamento e colocando em perigo a vida e a integridade física dos ocupantes.

Diante da urgência e da gravidade do cenário, tornou-se imprescindível a imediata implementação do Aluguel Social Extraordinário, previsto na Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024, como medida emergencial destinada a assegurar moradia temporária segura, mediante benefício financeiro para pagamento de locação de imóvel residencial, até que sejam concluídas as obras de estabilização ou viabilizada a realocação definitiva das famílias afetadas.

Adicionalmente, destaca-se que o proprietário do imóvel atualmente locado solicitou a rescisão contratual, impossibilitando a permanência da família no local. Ressalta-se, ainda, que a residência anteriormente ocupada por essa família, de propriedade do Município, foi demolida em razão do risco estrutural identificado, não havendo, no momento, imóvel público adequado e seguro disponível para sua acomodação. Dessa forma, o Município busca alternativas para garantir a proteção e a dignidade da família até que seja viabilizada uma solução habitacional definitiva.

Diante desse quadro, a contratação de novo imóvel por meio do Aluguel Social Extraordinário revela-se medida necessária e urgente, garantindo condições mínimas de habitação digna e preservando a integridade física e social da família até que sejam implementadas as soluções habitacionais definitivas pelo Município.

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de locação de imóvel cujas características de localização e disponibilidade tornam inviável a competição, em consonância com a Lei Municipal nº 3.798/2024, que institui o Aluguel Social Extraordinário.

2. DO DESCRITIVO E CUSTO ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado mensal da presente contratação é de R\$ 1.710,00 (um mil e setecentos e dez reais).

LOTE	ESPECIFICAÇÃO	QUANT.	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
01	Casa, Rua Luiz José Pedron, nº 719, casa (pisos inferior), bairro Loteamento Sonda	12	R\$ 1.710,00	R\$ 20.520,00

2.1 – PESQUISA DE PREÇOS:

Considerando as determinações legais que restringem as características e valores dos imóveis identificamos na cidade apenas 01 que atende a integralidade, sendo que a locação deles é intermediada através de imobiliária local.

2.2 – MÉTODO UTILIZADO PARA DETERMINAR O PREÇO ESTIMADO:

Para esse serviço foi utilizado como base o teto máximo de 1,5 salário mínimo por unidade familiar previsto na Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024.

3. DOS REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO

O imóvel terá que estar em bom estado, ser localizado no município de Flores da Cunha/RS.

A guarda e conservação do imóvel locado será de responsabilidade da família beneficiada, na qual um responsável deverá assinar em conjunto o contrato de aluguel.

O Contrato de locação conterá cláusula expressa de ciência de que a responsabilidade sobre a manutenção do imóvel, bem como o pagamento de faturas de energia elétrica, água potável, cotas condominiais, impostos e taxas serão do beneficiário.

Ao final do benefício, o beneficiário deverá restituir o imóvel, nas mesmas condições em que o recebeu, conforme termo de vistoria.

O benefício do Aluguel Social Extraordinário também poderá ser extinto caso a família beneficiada:

- I – Deixar de atender, a qualquer tempo, aos critérios estabelecidos nesta Lei;
- II – Sublocar o imóvel objeto da concessão do benefício e/ou destinar abrigo/moradia a outras pessoas senão as constantes no contrato;
- III – Deixar de ocupar o imóvel locado;
- IV - Solicitar o encerramento do benefício.

4 – DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

A contratada deverá apresentar os documentos de habilitação e do imóvel conforme abaixo descrito:

- a - Carteira de Identidade;

b - Alvará de folha corrida disponibilizado pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (www.tjrs.jus.br, menu Processos > Alvará de Folha Corrida)

b - Declaração da licitante, sob as penas da lei, de que não foi declarada INIDÔNEA para licitar ou contratar com a Administração Pública (modelo Anexo III), assinada.

d - Declaração da licitante de cumprimento ao artigo 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal (modelo do Anexo IV), assinada.

e - Declaração da licitante indicando endereços eletrônicos para recebimento de eventuais contatos necessários, inclusive notificações administrativas, imposição de penalidade e outros, Declarando se comprometer com o acompanhamento diário dos endereços eletrônicos, providenciando a confirmação de recebimento, devidamente assinada pelo profissional, conforme modelo do anexo V.

f - Declaração de que não ocupa nem um cargo, seja como servidor, em comissão ou outro na Prefeitura de Flores da Cunha, RS (modelo Anexo VI).

g - Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas no Art. 93 da Lei nº 8.213/1991 e em outras normas, conforme modelo anexo VII. Esta declaração deverá ser adaptada caso a licitante se submeta ao regramento contido no Art. 93 da Lei nº 8.213/1991 ou não, conforme opções constantes no modelo.

h - Prova de Regularidade com a Fazenda Federal, mediante a apresentação da Certidão de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991, em vigor.

i - Prova de Regularidade com a Fazenda Municipal do Município de Flores da Cunha, em vigor, que poderá ser obtida diretamente pelo link <http://transparencia.floresdacunha.rs.gov.br:8082/multi24/sistemas/portal/?atalho=emitir-certidoes#> ou pelo site do Município www.floresdacunha.rs.gov.br, - Serviços e Atividades de Interesse Coletivo no link "Emitir Certidões". Caso algum licitante não consiga obter a Certidão através do site do Município, poderá solicitá-la diretamente na Secretaria da Fazenda, Departamento de Tributação, através do telefone (54) 3279-3600, ramal 223, ou através do e-mail tributacao@floresdacunha.rs.gov.br.

j - Regularidade Trabalhista - Prova de Inexistência de Débitos Inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, conforme determinação da Lei Federal n.º 12.440/2011, em vigor.

5. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de locação do imóvel será de 12 meses, com advento do termo em 10 de setembro de 2026. Findo o prazo contratual, sem manifestação das partes, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial, se a parte LOCATÁRIA continuar na posse do objeto alugado (sem oposição da parte LOCADORA), estabelecem as partes que o presente contrato se renova automaticamente por mais 12 (doze) meses e assim sucessivamente.

6. DO PAGAMENTO

a) O pagamento será realizado mensalmente no prazo de 03 (três) dias úteis a contar da liquidação da despesa, mediante apresentação da respectiva nota fiscal.

b) Fica a empresa obrigada à retenção do Imposto de Renda Retido em seus pagamentos conforme IN-RFB nº 1.234/2012 e Decreto Executivo Municipal nº 6.486/2022, devendo a mesma emitir os documentos fiscais observadas as disposições da citada Instrução Normativa, observando o correto destaque do valor do Imposto de Renda a ser retido.

c) Fica a empresa, juntamente com esta Secretaria, cientes de que todas as notas fiscais, com exceção das emitidas por empresa optante pelo Simples Nacional, deverão ser entregues na contabilidade no mês em que forem emitidas.

7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta aquisição correrão por conta da dotação orçamentária indicada pelo Departamento de Contabilidade na Declaração de Despesas anexa a este Termo de Referência.

8. FISCAL RESPONSÁVEL

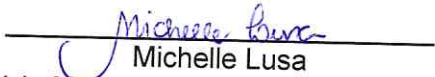
Fica designado a servidora Raísa Borsa Teixeira, com a função de fiscalizar esta contratação.

Fica designado a Secretária Municipal Michelle Lusa, com a função de Gestora desta contratação, tendo como suplente a servidora Raísa Borsa Teixeira.

9. SERVIDOR RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA

Contato do responsável: Carolina do Amaral Durigon Freitas,
adm.social@floresdacunha.rs.gov.br, telefone (54) 3279-3600 ramal 929.

Flores da Cunha, RS, 29 de agosto de 2025.


Michelle Lusa
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social



PARECER DA PROCURADORIA GERAL

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 115/2025.

OBJETO: Locação de imóvel residencial na forma de aluguel social visando disponibilizar acesso à moradia segura em caráter emergencial e temporário para famílias em situação habitacional de risco, conforme Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024.

Acolho na íntegra a Justificativa apresentada pela Secretaria de Desenvolvimento Social, pelas razões e fundamentos expostos. Opina-se ao Sr. Prefeito Municipal pela RATIFICAÇÃO do processo de inexigibilidade de licitação em destaque, por estar acobertado no artigo 74, V, da Lei Federal n.º 14.133/21.

Flores da Cunha, 29 de setembro de 2025.

Fernando Foss

OAB/RS 66.112

Procurador Geral



RATIFICAÇÃO
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 115/2025

O Prefeito Municipal de Flores da Cunha, no uso de suas atribuições legais RATIFICA a Inexigibilidade de Licitação, com base no artigo 74, V da Lei Federal n.º 14.133/21, que objetiva a locação de imóvel residencial na forma de aluguel social visando disponibilizar acesso à moradia segura em caráter emergencial e temporário para famílias em situação habitacional de risco, conforme Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024.

Publique-se.

Flores da Cunha, RS, 29 de setembro de 2025.

CESAR ULIAN,
Prefeito Municipal.