TERMO DE REFERÊNCIA
Artigo 18 da Lei nº 14.133/2021

1. DO OBJETO:

1.1. Locação de imóvel destinado à moradia da Sra. Gislaine Franco e família, munícipe em situação de vulnerabilidade temporária, mediante concessão de benefício eventual de auxílio-moradia/aluguel social, de caráter provisório e temporário, em conformidade com a Lei Municipal nº 3.008/2019, pelo prazo de 03 (três) meses.

		Qtdade/	Valor em R$	
Item	**Descrição**	**Unidade**	**Unitário**	**Total**
1.	Locação de imóvel residencial situado na Rua São João, nº 90, Bairro São João, Trindade do Sul/RS, destinado à moradia da Sra. Gislaine Franco e família, munícipe em situação de vulnerabilidade temporária , pois a residência da família foi atingida por forte chuva de granizo e vendaval, ocasionando danos no telhado e comprometimento da parte elétrica do imóvel, circunstancias que podem apresentar riscos à segurança da família, considerando que o núcleo familiar é constituído pela mãe e seus três filhos, mediante benefício eventual de aluguel social, de caráter provisório e temporário, nos termos da Lei Municipal nº 3.008/2019 e alterações. Prazo: 03 (três) meses. Valor mensal: R$ 500,00 (quinhentos reais).	03 meses	500,00	1.500,00
Total global de R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais).				

1.2. O imóvel objeto da locação está situado na Rua São João, nº 90, Bairro São João, Trindade do Sul/RS, localização indicada nos documentos que instruem o Processo Administrativo nº 139/2026.

1.3. O locador será o Sr. GILBERTO DOMINGOS TRETTO, pessoa física, qualificado nos autos do processo administrativo, responsável por disponibilizar o imóvel nas condições necessárias ao uso habitacional durante a vigência da contratação.

1.4. O valor mensal da locação será de R$ 500,00 (quinhentos reais), perfazendo o valor global de R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) para 03 (três) meses, ressalvada a extinção antecipada do benefício nas hipóteses previstas neste Termo de Referência e no contrato.

1.5. A presente contratação direta decorre de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão das características de localização e adequação do imóvel à necessidade específica a ser atendida.

2. DA EXECUÇÃO DA LOCAÇÃO:

2.1. O imóvel deverá ser disponibilizado em condições adequadas de habitabilidade, segurança, higiene e funcionamento de suas instalações essenciais, apto ao uso residencial do beneficiário.

2.2. A locação destina-se exclusivamente à moradia do beneficiário identificado no item 1.1, enquanto perdurar a situação de vulnerabilidade socioeconômica que fundamentou a concessão do benefício eventual.

2.3. O imóvel deverá permanecer disponível ao beneficiário durante toda a vigência da locação, ressalvadas as hipóteses de extinção contratual ou encerramento antecipado do benefício.

2.4. Não integram o valor da locação despesas de consumo individual do imóvel, tais como água, energia elétrica, internet ou outras, salvo se houver previsão expressa em instrumento próprio nos autos.

2.5. Compete ao beneficiário zelar pela conservação ordinária do imóvel durante sua utilização, sem prejuízo das responsabilidades legais do locador e da fiscalização da Administração.

2.6. A fiscalização da execução contratual será realizada por servidor(es) designado(s) por Portaria Municipal, que registrará(ão) as ocorrências relevantes e comunicará(ão) eventuais irregularidades.

54 3541 1025 / 3541 1300
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br
administracao@trindadedosul.rs.gov.br
www.trindadedosul.rs.gov.br
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000
Trindade do Sul - RS

3. DA JUSTIFICATIVA E DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

3.1. A contratação decorre de situação de vulnerabilidade socioeconômica da Sra. Gislaine Franco e família, acompanhada pela equipe técnica do Centro de Referência de Assistência Social - CRAS, que identificou ausência de renda suficiente, limitação da rede de apoio e risco concreto de perda da moradia.

3.2. Conforme documentação constante dos autos, a munícipe em situação de vulnerabilidade temporária, pois a residência da família foi atingida por forte chuva de granizo e vendaval, ocasionando danos no telhado e comprometimento da parte elétrica do imóvel, circunstancias que podem apresentar riscos à segurança da família, considerando que o núcleo familiar é constituído pela mãe e seus três filhos.

3.3. A concessão temporária de auxílio-moradia/aluguel social tem por finalidade assegurar a continuidade da moradia, prevenir situação de rua e preservar condições mínimas de dignidade e subsistência enquanto são adotadas as providências para reanálise e eventual restabelecimento do BPC.

3.4. A Lei Municipal nº 3.008/2019 regulamenta os benefícios eventuais da Política de Assistência Social no Município e prevê proteção social de caráter suplementar e temporário destinada a cidadãos e famílias impossibilitados de enfrentar, por meios próprios, contingências sociais que fragilizem sua manutenção e sobrevivência.

3.5. O Parecer Jurídico nº 093/2026 reconhece a viabilidade jurídica da concessão de benefício eventual de auxílio-moradia/aluguel social e recomenda sua concessão pelo prazo máximo de 06 (seis) meses, ou até a efetiva reanálise.

3.6. A escolha do imóvel situado na Rua São João, nº 90, Bairro São João, Trindade do Sul/RS, está vinculada à necessidade específica de assegurar a continuidade da moradia do beneficiário, considerando que o imóvel atende à finalidade habitacional e já se encontra relacionado à situação concreta objeto do acompanhamento socioassistencial.

3.7. A contratação deverá observar os requisitos do art. 74, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente a avaliação prévia do bem e do valor da locação, a certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda à necessidade e a justificativa da adequação e vantajosidade do imóvel selecionado, conforme documentação juntada aos autos.

4. DA PUBLICIDADE E DA EFICÁCIA DO CONTRATO:

4.1. A divulgação do contrato e dos atos de contratação direta observará os arts. 72, parágrafo único, 94 e demais disposições aplicáveis da Lei Federal nº 14.133/2021, inclusive quanto à publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e no sítio eletrônico oficial do Município, nos prazos legais.

5. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA:

5.1. A regra geral prevista no art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal é a realização de licitação, ressalvados os casos especificados em lei.

5.2. Nos termos do art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, a locação de imóveis deve ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, ressalvada a hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, quando as características de instalações e de localização tornarem necessária a escolha de determinado imóvel.

5.3. A contratação pretendida enquadra-se no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, devendo o processo estar instruído com os documentos exigidos pelo art. 72 e com os requisitos específicos do § 5º do art. 74 da mesma Lei.

5.4. A justificativa da escolha deve evidenciar a adequação do imóvel à necessidade concreta de proteção habitacional do beneficiário, bem como a compatibilidade do valor mensal de R$ 500,00 com o mercado, mediante avaliação ou documentação idônea constante dos autos.

6. DA HABILITAÇÃO DO LOCADOR:

6.1. Para a formalização da contratação, o locador deverá apresentar documentação de identificação e regularidade exigível à pessoa física, além de documentação hábil a demonstrar sua legitimidade para

54 3541 1025 / 3541 1300
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br
administracao@trindadedosul.rs.gov.br
www.trindadedosul.rs.gov.br
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000
Trindade do Sul - RS

disponibilizar o imóvel, observando-se o art. 72, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

7. DO PRAZO DE VIGÊNCIA E DAS CONDIÇÕES PARA ASSINATURA DO CONTRATO:

7.1. O contrato terá vigência pelo prazo de 03 (três) meses, contado da data estabelecida no instrumento contratual.

7.2. A vigência e os pagamentos cessarão antecipadamente caso ocorra o efetivo restabelecimento do BPC ou deixe de existir a situação de vulnerabilidade que fundamentou a concessão do benefício, mediante comunicação formal e registro nos autos.

7.3. O locador será convocado para assinatura do instrumento contratual no prazo definido pela Administração, podendo a assinatura ocorrer por meio físico ou eletrônico.

7.4. Antes da formalização da contratação, a Administração deverá verificar a manutenção das condições de regularidade e os impedimentos legalmente aplicáveis ao contratado.

7.5. O contrato e seus eventuais aditamentos serão juntados ao processo administrativo e divulgados na forma da legislação vigente.

8. DO VALOR, PAGAMENTO E REAJUSTE:

8.1. O valor mensal da locação é de R$ 500,00 (quinhentos reais), limitado ao valor global de R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) para 03 (três) meses.

8.2. O pagamento será efetuado mensalmente, após o período de disponibilização e uso do imóvel, mediante atesto do fiscal/gestor do contrato e apresentação do recibo ou documento equivalente pelo locador, observada a ordem cronológica de pagamentos e as demais exigências legais.

8.3. Não haverá pagamento antecipado de aluguel. Na hipótese de encerramento antecipado do benefício, será devido somente o valor correspondente ao período efetivamente executado, conforme condições do contrato.

9. DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL:

9.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) designado(s) pela Administração, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.2. Caberá à fiscalização verificar a efetiva disponibilização do imóvel, a permanência das condições necessárias de habitabilidade e o cumprimento das obrigações do locador, registrando as ocorrências em instrumento próprio.

9.3. A fiscalização comunicará à autoridade competente fatos que possam ensejar providências, inclusive a extinção antecipada da contratação em razão do restabelecimento do BPC ou da cessação da situação de vulnerabilidade.

9.4. A atuação da fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do locador quanto às obrigações assumidas e às condições do imóvel.

10. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS:

10.1. Eventuais alterações contratuais observarão as disposições aplicáveis da Lei Federal nº 14.133/2021, devendo ser formalizadas e justificadas nos autos.

11. DA EXTINÇÃO DO CONTRATO:

11.1. O contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e, especialmente, em caso de restabelecimento das condições de moradia, cessação da situação de vulnerabilidade temporária que justificou o benefício ou atingimento do prazo máximo de 06 (seis) meses.

11.2. A extinção deverá ser formalizada nos autos, assegurando-se o pagamento das obrigações regularmente executadas até a data do encerramento.

54 3541 1025 / 3541 1300
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br
administracao@trindadedosul.rs.gov.br
www.trindadedosul.rs.gov.br
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000
Trindade do Sul - RS

12. DO GESTOR DO CONTRATO:
12.1. O gestor do contrato, indicado pela Administração, coordenará o acompanhamento da contratação, consolidará os registros de execução, adotará as providências necessárias e verificará a permanência da finalidade pública que fundamentou a locação.
12.2. O gestor manterá articulação com a Secretaria Municipal de Assistência Social e com a equipe do CRAS para acompanhamento da condição socioassistencial do beneficiário.

13. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:
13.1. São obrigações do LOCATÁRIO/MUNICÍPIO:
a) Efetuar o pagamento mensal da locação no valor de R$ 500,00, após a efetiva execução do período correspondente e o atesto da fiscalização;
b) Acompanhar e fiscalizar a execução contratual, designando gestor e fiscal;
c) Comunicar formalmente ao locador eventual encerramento antecipado da locação;
d) Adotar as providências necessárias à publicação e transparência da contratação;
e) Zelar para que a utilização do imóvel permaneça vinculada à finalidade socioassistencial que justificou a contratação.
13.2. São obrigações do LOCADOR:
a) Disponibilizar o imóvel situado na Rua São João, nº 90, Bairro São João, Trindade do Sul/RS, em condições adequadas de habitabilidade e uso residencial;
b) Assegurar o uso pacífico do imóvel durante a vigência contratual;
c) Responsabilizar-se pelos tributos e encargos incidentes sobre a propriedade do imóvel, salvo disposição legal ou contratual expressa em sentido diverso;
d) Informar imediatamente à Administração qualquer fato que possa comprometer a disponibilidade, a titularidade ou as condições de uso do imóvel;
e) Manter, durante a execução, as condições de habilitação e regularidade exigíveis à contratação;
f) Emitir recibo ou documento equivalente para fins de pagamento do aluguel mensal;
g) Cumprir as demais obrigações previstas no contrato e na legislação aplicável.

14. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:
14.1. As despesas decorrentes da contratação correrão à conta de dotação orçamentária própria da Secretaria Municipal de Assistência Social, indicada no processo administrativo e no instrumento contratual, observada a disponibilidade orçamentária e financeira para o exercício de 2026.

15. DO RECEBIMENTO E ATESTO DA EXECUÇÃO:
15.1. Para fins de pagamento, a execução mensal da locação será atestada pelo fiscal ou gestor do contrato, após verificação da efetiva disponibilização do imóvel ao beneficiário no período correspondente.
15.2. Eventuais irregularidades deverão ser comunicadas ao locador para correção, sem prejuízo das medidas administrativas cabíveis.

16. DA IMPOSSIBILIDADE DE CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL SEM ANUÊNCIA:
16.1. A transferência da titularidade do imóvel ou da posição contratual deverá ser imediatamente comunicada à Administração e somente produzirá efeitos perante o Município após análise e anuência formal, sem prejuízo da preservação da finalidade da contratação.

17. DO ALINHAMENTO AOS PLANOS DA ADMINISTRAÇÃO:
17.1. A contratação está alinhada às ações da Política Municipal de Assistência Social e às medidas de proteção social básica e atendimento de situações de vulnerabilidade temporária, visando assegurar proteção habitacional e prevenir agravamento da desproteção socioeconômica.

54 3541 1025 / 3541 1300
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br
administracao@trindadedosul.rs.gov.br
www.trindadedosul.rs.gov.br
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000
Trindade do Sul - RS

18. DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

18.1. Não se identificam impactos ambientais significativos decorrentes da presente locação residencial, sem prejuízo da observância das normas ambientais, sanitárias e de uso adequado do imóvel.

Trindade do Sul/RS, 16 de outubro de 2026.

Secretária Municipal de Assistência Social

54 3541 1025 / 3541 1300
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br
administracao@trindadedosul.rs.gov.br
www.trindadedosul.rs.gov.br
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000
Trindade do Sul - RS