TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de imóvel – Casa/Albergue para acolhimento temporário de migrantes venezuelanos
Contratação direta por inexigibilidade de licitação – art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021

1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto a locação de imóvel urbano, parcialmente mobiliado, destinado ao funcionamento de Casa/Albergue no Município de Trindade do Sul/RS, para acolhimento temporário de migrantes e refugiados venezuelanos em situação de vulnerabilidade, com capacidade máxima de até 35 (trinta e cinco) pessoas simultaneamente, conforme as condições deste Termo de Referência e as diretrizes aplicáveis do Plano de Ação municipal, no âmbito da Portaria MDS nº 1.172, 20 de março de 2026, Processo nº 71000.37090/2026-80.

1.2. Imóvel situado na Rua Jacarandá, nº 279, Centro, Trindade do Sul/RS, conforme identificação constante do laudo técnico de engenharia de 09/10/2026, destinado exclusivamente à finalidade pública descrita, admitidas atividades de apoio à gestão e ao acolhimento.

1.3. Locador proponente: JOÃO CARLOS DECESARO, pessoa física, qualificado nos documentos de habilitação e na proposta financeira assinada em 16/10/2026; a formalização contratual dependerá da conferência da titularidade, legitimidade para locar e demais documentos pertinentes.

Item	Unidade / prazo	Valor mensal máximo	Valor máximo 180 dias
01 – Locação de Casa/Albergue parcialmente mobiliado, com água, energia elétrica e internet incluídas	180 dias (referência: 6 meses)	R$ 10.000,00	R$ 60.000,00

1.4. Os valores correspondem ao teto estimado para ocupação durante todo o período. Na ausência de acolhidos, aplica-se a remuneração reduzida de 40% prevista no item 8, de forma que a despesa efetiva poderá ser inferior ao teto.

1.5. O imóvel será disponibilizado com as dependências e bens móveis efetivamente existentes, mediante inventário e vistoria de entrega. A proposta descreve 7 quartos, 2 cozinhas, 2 salas de estar, 2 banheiros, 2 lavanderias e pátio fechado; o laudo técnico caracteriza os pavimentos e respectivos ambientes. Eventuais divergências entre as peças deverão ser dirimidas por vistoria e inventário antes da assinatura.

2. DA JUSTIFICATIVA E DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação visa assegurar abrigo provisório, seguro e digno às pessoas e famílias venezuelanas em situação de vulnerabilidade, integrando as ações da Secretaria Municipal de Assistência Social e da rede socioassistencial, com acompanhamento, encaminhamento à documentação, saúde, educação, trabalho e demais serviços públicos.

2.2. A necessidade encontra respaldo no Plano de Ação para Atendimento aos Imigrantes, de setembro de 2026, na Política Nacional de Assistência Social, na Lei nº 13.445/2017 e na Lei nº 13.684/2018, observadas as regras do cofinanciamento federal e a finalidade dos recursos aplicados.

2.3. A contratação limita a utilização a 35 pessoas simultâneas, independentemente da capacidade geral de atendimento descrita em outras partes do Plano de Ação. Compete à Secretaria demandante compatibilizar formalmente a capacidade específica desta Casa/Albergue com as metas e condições do Plano de Ação e do instrumento federal antes da contratação, se necessário.

3. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E DOS REQUISITOS MÍNIMOS

3.1. O imóvel é edificação residencial de alvenaria, com dois pavimentos, situado em área urbana, dotado de ambientes para dormitórios, convivência, cozinhas, banheiros, lavanderias e circulação, com área externa/pátio. A descrição pormenorizada observará o laudo técnico, o registro fotográfico e o termo de vistoria/inventário.

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

3.2. O laudo técnico de engenharia municipal, datado de 09 de outubro de 2026, elaborado por engenheiro civil habilitado, concluiu pela compatibilidade das condições estruturais e funcionais do imóvel com a finalidade de moradia social e pela possibilidade de ocupação imediata, com melhorias de manutenção quando necessárias.
3.3. A conclusão de engenharia não dispensa a verificação específica, pelo setor técnico competente, de lotação segura para até 35 ocupantes, dimensionamento de camas e banheiros, rotas de saída, exigências de prevenção e proteção contra incêndio, acessibilidade aplicável, condições sanitárias, ventilação e demais autorizações exigíveis. É vedado utilizar o imóvel acima da capacidade efetivamente atestada, ainda que inferior a 35 pessoas.
3.4. Os bens e utensílios parcialmente mobiliados deverão ser descritos em inventário assinado por locador e locatário, com registro de conservação, funcionamento, chaves e medidores. Itens não oferecidos pelo locador deverão ser providenciados pela Administração, quando necessários ao acolhimento.
3.5. O preço ajustado abrange a disponibilização contínua do imóvel e o fornecimento de água, energia elétrica e internet, inclusive durante períodos de desocupação, sem cobrança adicional ordinária por esses itens, salvo ajuste formal específico e legalmente admitido.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA INEXIGIBILIDADE
4.1. A contratação direta fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características de instalações e localização do imóvel que deverão ser justificadas no processo como necessárias à escolha, observando o art. 72 e os requisitos cumulativos do art. 74, § 5º.
4.2. O processo deverá conter: I – avaliação prévia do imóvel, do estado de conservação, do preço locativo e de eventuais adaptações e amortização; II – certificação expressa de inexistência de imóvel público vago e disponível apto; III – justificativa técnica da escolha específica e de sua vantagem; IV – documentação de habilitação, titularidade/legitimidade e regularidade do locador; V – autorização competente e demais peças exigidas no art. 72 da Lei nº 14.133/2021.
4.3. A disponibilidade de laudo de engenharia e a apresentação regular da documentação pelo locador não substituem avaliação do valor de mercado da locação, nem a motivação da escolha do imóvel e a certificação de inexistência de imóvel público apto. A instrução deverá comprovar tais pressupostos antes da ratificação/autorização da inexigibilidade.

5. DA EXECUÇÃO E DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL
5.1. A entrega da posse e das chaves ocorrerá após a assinatura do contrato, mediante termo de vistoria inicial, com fotografias e inventário, em data ajustada com a Secretaria de Assistência Social.
5.2. O imóvel ficará reservado ao Município, com disponibilidade permanente durante toda a vigência, inclusive nos períodos sem acolhidos, sendo vedada ao locador sua utilização, ocupação ou cessão a terceiros nesse período.
5.3. O ingresso, permanência e desligamento dos acolhidos serão controlados pela Secretaria, mediante registro diário ou documento equivalente, resguardando dados pessoais e informações sensíveis dos beneficiários. A ocupação concomitante não poderá exceder 35 pessoas, observada também eventual capacidade menor atestada tecnicamente.
5.4. O locador assegurará a posse mansa e pacífica, acesso regular a água, energia e internet e condições de uso da edificação; o Município ficará responsável pela gestão assistencial, alimentação e serviços de acolhimento, os quais não integram a locação.

6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA
6.1. O contrato terá vigência inicial de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data fixada no instrumento contratual e da efetiva disponibilização do imóvel, podendo ser prorrogado por igual período de 180 (cento e oitenta) dias, mediante termo aditivo, justificativa de necessidade, vantajosidade, disponibilidade orçamentária, concordância das partes e observância da Lei nº 14.133/2021.

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

6.2. A prorrogação não será automática e dependerá também da compatibilidade com a vigência e as condições do Plano de Ação e do financiamento utilizado. Havendo prorrogação por mais 180 dias, o valor nominal máximo adicional será de R$ 60.000,00, sujeito ao efetivo regime mensal de ocupação e a eventuais reajustes legalmente cabíveis.

7. DO VALOR ESTIMADO

7.1. O preço de referência da proposta do proprietário é **R$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês, incluídos água, energia elétrica e internet,** resultando em teto estimado de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) para a vigência inicial de 180 dias, calculado em seis competências mensais de referência.

7.2. A aceitação do preço pressupõe avaliação locatícia ou elemento técnico idôneo que comprove sua compatibilidade com o mercado, considerada a estrutura física, localização, mobiliário parcialmente incluído e encargos assumidos pelo locador.

8. DA MEDIÇÃO, FATURAMENTO E FORMA DE PAGAMENTO

8.1. O aluguel mensal de referência será de R$ 10.000,00 (dez mil reais), condicionado à disponibilização regular do imóvel e calculado conforme a efetiva ocupação da Casa/Albergue:

I – Ocupação: havendo, em qualquer dia da competência mensal, ao menos uma pessoa regularmente acolhida e pernoitando/residindo no imóvel, será devido o aluguel integral de R$ 10.000,00 naquela competência, independentemente do número de acolhidos, observado o teto de 35 pessoas;

II – Desocupação: não havendo qualquer pessoa acolhida/residente durante toda a competência mensal, será devido exclusivamente 40% do aluguel de referência, equivalentes a R$ 4.000,00 (quatro mil reais), a título de reserva e disponibilidade contínua do imóvel, incluídas as utilidades contratadas.

8.2. Para evitar dúvidas e assegurar objetividade, a regra de 100% aplica-se à competência com registro de ao menos um pernoite de pessoa acolhida; a regra de 40% somente se aplica quando a competência inteira transcorrer sem acolhimentos, conforme relatório mensal da Secretaria. Não haverá fracionamento da competência entre as duas faixas, exceto proporcionalidade de dias na primeira ou última competência contratual incompleta.

8.3. Em competência inferior ao mês civil completo, por início ou término contratual, apura-se proporcionalmente por dias de efetiva vigência, utilizando-se como denominador o número de dias do respectivo mês civil, com aplicação da faixa de ocupação correspondente à competência parcial.

8.4. Para liquidação, o fiscal juntará relatório de ocupação com indicação da existência ou não de acolhidos na competência e atestará disponibilidade do imóvel, fornecimento de água, energia e internet, com respeito à proteção de dados dos beneficiários. O locador apresentará recibo ou documento fiscal legalmente cabível.

8.5. O pagamento será realizado após regular liquidação, dentro do prazo estabelecido no contrato e na regulamentação municipal, por depósito na conta indicada pelo locador, com retenções tributárias legalmente exigíveis. A falta de ocupação, por si só, não autoriza suspensão total do aluguel enquanto o imóvel continuar reservado e disponível, cabendo a remuneração de 40%.

9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

9.1. A gestão e fiscalização caberão a servidores designados pelo Município, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, competindo-lhes vistoriar o imóvel, acompanhar disponibilidade e conservação, conferir registros de ocupação, atestar a medição e registrar ocorrências.

9.2. O fiscal deverá controlar a capacidade máxima de 35 acolhidos, ou a menor capacidade validada tecnicamente, comunicar imediatamente qualquer risco e determinar providências de segurança em conjunto com a Secretaria responsável.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1. Entregar e manter o imóvel nas condições de habitabilidade, segurança, higiene e funcionamento pactuadas; assegurar posse pacífica e disponibilidade ininterrupta ao Município; custear água, energia e internet incluídas no preço.

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

10.2. Assumir tributos e obrigações de propriedade, reparos estruturais e defeitos preexistentes, bem como providenciar reparos que legal ou contratualmente lhe incumbam, com prioridade às situações que comprometam a segurança e o acolhimento.
10.3. Apresentar documentos de legitimidade, regularidade e dados para pagamento; informar alterações de titularidade; permitir vistorias mediante prévia comunicação, ressalvadas urgências, e não modificar a destinação pactuada sem anuência municipal.
10.4. Responder pela adequação dos bens disponibilizados no inventário e corrigir defeitos de sua responsabilidade em prazo estabelecido pela fiscalização, de acordo com a gravidade e a urgência.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO
11.1. Destinar o imóvel à Casa/Albergue, gerir o acolhimento e zelar pela conservação, limpeza, uso regular de instalações e bens, sem exceder a capacidade máxima tecnicamente validada e contratualmente fixada.
11.2. Pagar o aluguel segundo a regra objetiva do item 8; elaborar relatório de ocupação; notificar defeitos; executar reparações decorrentes de mau uso, sem assumir reparos estruturais ou vícios anteriores, e devolver o imóvel em estado compatível com o recebimento, ressalvado desgaste natural.
11.3. Solicitar anuência escrita do locador para obras, adaptações ou alterações permanentes e definir previamente eventual regime de indenização/retirada das benfeitorias, observado o interesse público e a legislação pertinente.

12. DO RECEBIMENTO E DA DEVOLUÇÃO
12.1. O recebimento da posse ocorrerá mediante vistoria inicial assinada, incluindo inventário, estado dos cômodos, equipamentos e fotografias, seguida de atesto do fiscal quanto à conformidade.
12.2. No encerramento, será lavrado termo de devolução de chaves e vistoria final, apontadas eventuais deteriorações que excedam o uso normal e definido o ajuste necessário, sem impor automaticamente ao Município todas as reformas do imóvel.

13. DO REAJUSTE E DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL
13.1. Os valores permanecerão fixos durante os primeiros 12 meses contados da data-base da proposta/orçamento estabelecida no processo; se houver período contratual superior a 12 meses, eventual reajuste anual observará o IPCA/IBGE, mediante previsão contratual e observância do interregno mínimo legal.
13.2. Revisões excepcionais dependerão de comprovação e fundamentação jurídica; alterações contratuais dependerão de formalização, não modificando a regra de ocupação sem motivação e acordo expressos.

14. DA HABILITAÇÃO E CONDIÇÕES PRÉVIAS
14.1. Consta informação da Secretaria de que o locador apresentou a documentação de habilitação pertinente. A unidade de contratação deverá conferir sua validade antes da assinatura, especialmente identificação, regularidade exigível, comprovação de domínio ou poderes para locar, certidões e impedimentos legalmente aplicáveis.
14.2. Deverão integrar o procedimento, quando exigíveis, a avaliação locatícia, a certificação de inexistência de imóvel público disponível, a manifestação de vantajosidade e os documentos técnicos de segurança, inclusive a verificação da capacidade para 35 pessoas.

15. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA
15.1. A despesa correrá pelas dotações consignadas à Secretaria Municipal de Assistência Social, com utilização dos recursos vinculados ao Plano de Ação e de contrapartida municipal, se aplicável, condicionada à indicação e reserva da dotação pela área contábil e ao atendimento das regras do repasse.
15.2. A referência à dotação “Reduzido 2081” existente no modelo anterior não será transportada automaticamente sem confirmação da contabilidade para a contratação ora tratada.

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

16. DA PUBLICIDADE, EFICÁCIA E FORMALIZAÇÃO

16.1. A contratação será precedida de autorização da autoridade competente, instrução do processo nos termos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021 e formalização contratual por escrito.

16.2. A divulgação do contrato e respectivos aditamentos no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP ocorrerá no prazo legal aplicável às contratações diretas, nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133/2021, além das publicações exigidas no portal oficial municipal.

17. DA EXTINÇÃO E DAS RESPONSABILIDADES

17.1. A extinção do contrato obedecerá às hipóteses legais e contratuais cabíveis à locação administrativa, com motivação, apuração de obrigações vencidas, restituição da posse e proteção da continuidade do acolhimento.

17.2. Irregularidades contratuais deverão ser formalmente apuradas com garantia do contraditório e da ampla defesa, aplicando-se, quando cabíveis, as disposições da Lei nº 14.133/2021 e as regras contratuais, respeitada a natureza da locação de pessoa física.

18. DA VIABILIDADE, ALINHAMENTO E IMPACTOS

18.1. Considera-se a solução potencialmente adequada ao atendimento do interesse público em razão da localização urbana e da estrutura existente, observadas a avaliação locatícia, a confirmação da capacidade de acolhimento, a vantajosidade e as demais condicionantes mencionadas neste Termo.

18.2. A contratação está vinculada ao Plano de Ação municipal e deve respeitar suas metas e obrigações perante o MDS; eventuais resíduos, consumo de água e energia e condições sanitárias serão administrados conforme as regras locais de uso e de prestação dos serviços públicos.

Trindade do Sul/RS, 19 de outubro de 2026.

_____

Secretaria Municipal de Assistência Social
Responsável pela elaboração/validação do Termo de Referência

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