



TERMO DE REFERÊNCIA

ART. 74, V, LEI 14.133/21 - INEXIGIBILIDADE



1. DO OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência visa a Contratação Direta, por Inexigibilidade de Licitação para Locação de imóvel na zona urbana, a fim de abrigar a beneficiário Jackson Pereira da Silva Barros, cadastrado no cadastro único, se encontra em situação de vulnerabilidade social e está apta a participar do programa de aluguel social, implementada no Município de Barra do Corda - MA, através da lei nº 978/2022., conforme tabela, condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

2. ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DE CONSUMO

- 2.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais) conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Und	Qtd	R\$ Unit.	R\$ Total
1	Locação de 01(um)imóvel, localizada da zona urbana, na Av. 04, nº 312, quadra 16, Vila Mariano, Bairro Altamira, Barra do Corda - MA, programa aluguel social	mês	6	R\$ 350,00	R\$ 2.100,00
QUANTIDADES POR ÓRGÃO PARTICIPANTE Secretaria Municipal de Assistência Social Quantidade: 6 Valor Total R\$ 2.100,00					
Valor Total					R\$ 2.100,00

3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

- 3.1. A escolha do imóvel identificado acima, é justificável pois contém os critérios básicos para acomodar a família que se encontra em situação de vulnerabilidade social e econômica, fortalecendo assim o vínculo familiar e garantindo a segurança da família beneficiada.
- 3.2. Soma-se a isso, o fato de a Administração não possuir imóvel vago e disponível que atenda ao objeto, comprovado através de declaração de inexistência de imóvel, e verificação após realização de avaliação do imóvel, que o preço está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município, fato este determinante para escolha do mesmo, conforme já detalhado no DFD.

4. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO

- 4.1. Independentemente do procedimento que antecede a contratação, cabe à Administração demonstrar a conformidade do preço ajustado com o valor praticado no mercado e previsto no art. 3º da lei nº 978 de 22 de setembro de 2022, que dispõe sobre a implementação do aluguel social. Para tanto, deverá aferir o valor



- a partir do laudo de avaliação do imóvel a ser realizado pelo setor responsável do Município.
- 4.2. Trata-se de uma condição indispensável para assegurar a adequação e a seguridade da contratação. Logo, o fato de a contratação decorrer de inexigibilidade de licitação não constitui razão para afastar esse dever.
 - 4.3. Nessas situações, a justificativa do preço requer a demonstração de sua adequação levando em conta o valor definido na avaliação do imóvel realizada pelo setor responsável e do valor previsto no art. 3º da lei nº 978/2022.
 - 4.4. Com efeito, a justificativa do preço se dará através de laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado.

5. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. A presente contratação fundamenta-se no disposto no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, que regulamenta a Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
- 5.2. Justificativa:

A locação de imóvel na zona urbana para abrigar o beneficiário Jackson Pereira da Silva Barros se faz necessária devido à sua situação de vulnerabilidade social identificada no estudo social e cadastro único. O senhor Jackson, brasileiro, casado, 31 anos, reside em casa cedida por parentes por não possuir condições de arcar com aluguel, mora com sua esposa e filhos sem renda fixa e amplamente vulnerável, desta forma, atende aos critérios estabelecidos para participar do programa de aluguel social implementado no Município de Barra do Corda - MA, conforme previsto na lei nº 978/2022. A infraestrutura adequada, localização estratégica e condições habitacionais do imóvel selecionado garantirão o acolhimento digno e a segurança necessária para promover a inclusão social e o bem-estar da beneficiária e seus familiares.

Além disso, a parceria com a Secretaria Municipal de Assistência Social da Prefeitura Municipal de Barra do Corda é de suma importância para viabilizar a efetivação desse programa e garantir a proteção social da beneficiária. A atuação conjunta dos órgãos públicos demonstra o compromisso em promover políticas públicas que visem a redução das desigualdades sociais e a garantia dos direitos fundamentais dos cidadãos mais vulneráveis.

Destaca-se ainda que a seleção de um imóvel na zona urbana proporcionará à unidade familiar representada pelo beneficiário, melhores oportunidades de acessibilidade a serviços básicos, como saúde, educação e transporte, contribuindo para a sua integração na comunidade e para o fortalecimento da sua autonomia. Tais medidas são essenciais para assegurar a equidade e a justiça social, princípios fundamentais da administração pública e do Estado Democrático de Direito.



Portanto, a formalização deste termo de referência representa um passo significativo no enfrentamento da exclusão social e na promoção da cidadania ativa, garantindo ao beneficiário o direito constitucional à moradia digna e ao amparo do poder público. A transparência, a eficiência e a responsabilidade na gestão dos recursos públicos serão primordiais para o sucesso e a sustentabilidade desse processo, assegurando um ambiente favorável ao desenvolvimento humano e à construção de uma sociedade mais justa e solidária.

6. DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ORGANIZAÇÃO

- 6.1. A Prefeitura Municipal de Barra do Corda optou pela não elaboração do Plano Anual de Contratações, por essa razão a presente demanda não possui alinhamento com o planejamento da organização.

7. DA VISTORIA

- 7.1. A vistoria no imóvel será realizada por meio de laudo técnico de avaliação e vistoria do imóvel, através de profissionais da Secretaria Municipal de infraestrutura. (em anexo), conforme decreto nº 141 de 29 de dezembro de 2023.

8. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

9. DA SUBCONTRATAÇÃO

- 9.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

10. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

- 10.1. O prazo de vigência da contratação é de 06(seis) meses, contados do início da vigência que consta descrita no instrumento contratual, prorrogável por igual período, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 10.2. O instrumento contratual oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

- 11.1. O imóvel será selecionado por meio da realização de procedimento de **CONTRATAÇÃO DIRETA**, na modalidade **INEXIGIBILIDADE**, com fundamento no art. 74, V da Lei Federal 14.133/2021.

Forma de execução

- 11.2. O objeto será executado de forma contínua.

12. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

- 12.1. As exigências para realização do Processo administrativo, estão previstas no art. 9º do Decreto nº 141, de 29 de dezembro de 2023 e na Lei de Implementação do Programa aluguel social nº 978 de 22 de setembro de 2022.

13. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 13.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.



- 13.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.
- 13.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, conforme endereço eletrônico informado pela contratada na sua proposta comercial.
- 13.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Fiscalização

- 13.5. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(a) fiscal do contrato Brena Alice Lima Ferreira – Portaria nº 381/2021

Fiscalização Técnica

- 13.6. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração
 - 13.6.1. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (art. 117, §1º da Lei nº 14.133, de 2021).
 - 13.6.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
 - 13.6.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.
 - 13.6.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
 - 13.6.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

Fiscalização Administrativa

- 13.7. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
 - 13.7.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;



Gestor do Contrato

- 13.8. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.
- 13.9. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- 13.10. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- 13.11. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.
- 13.12. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.
- 13.13. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.
- 13.14. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 14.1. Conforme atendido a solicitação feita ao departamento contábil deste município, existe recursos com as classificações ordinárias para fazer face a despesa requisitada:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	PROJETO ATIVIDADE	DESCRIÇÃO	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSO
----------------------	-------------------	-----------	---------------------	------------------



08.244.1005.2021.0000	2021	MANUTENÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SEC. DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	3.3.90.36	Recursos Ordinários
08.244.1018.2105.0000	2105	MANUTENÇÃO E FUNCIONAMENTO DO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	3.3.90.36	Recursos Ordinários

15. DOS CRITÉRIOS PARA PAGAMENTO E DO REAJUSTE

- 15.1. O pagamento relativo ao aluguel será realizado mensalmente na conta informada pelo LOCADOR/PROPRIETÁRIO.
- 15.2. Vencido o mês relativo ao aluguel, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma da seção anterior, prorrogáveis por igual período.
- 15.3. Deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação das certidões de regularidade junto à Receita Federal do Brasil/Previdência, Trabalhistas, FGTS, Estado (dívida ativa e tributos), Município (dívida ativa e tributos), nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 15.4. Constatando-se situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.
- 15.5. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
- 15.6. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.
- 15.7. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação fiscal.
- 15.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, conforme item anterior.
- 15.9. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 15.10. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 15.11. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
 - 15.11.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
- 15.12. Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarretará a transmissão da locação aos herdeiros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO CORDA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



- 15.13 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1(um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes;
- 15.14 O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com o termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual;
- 15.15 Se a variação do indexador adotado implica em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

Barra do Corda - MA, 17 de Abril de 2024

Antonia Maria Pereira da Costa
Secretária Municipal de Assistência Social
Portaria nº 186/2023