TERMO DE REFERÊNCIA
Processo Licitatório 00136/2026

1- CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 - Locação de imóvel para família baixa renda (Maria Aparecida Ribeiro Batista), a serem executados nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
0001	Locação de imóvel para atendimento de família baixa renda (Maria Aparecida Ribeiro Batista)	Mês	12,0000	750,0000	9.000,0000

1.2 - O prazo de vigência da contratação será de 12 meses, contados da assinatura do contrato,podendo ser prorrogado nos termos da Lei 14.133/2021.

1.2.1 - O serviço é enquadrado como não continuado tendo em vista a avaliação realizada pela assistência social, a qual avalia se a família se enquadra como baixa renda.

1.2.3 - O custo estimado total da contratação é de R$ 9.000,00 (Nove Mil Reais) conforme custos unitários apostos na tabela acima.

2 - FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO
2.1 - A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2 - O objeto da contratação está previsto no Orçamento/2026 uma vez que o Plano Anual de Contratações encontra-se em fase de elaboração

3- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

3.1 - A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO
4.1 - SUBCONTRATAÇÃO
4.1.1 - Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.2 - Garantia da contratação
4.2.1 - Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

5 - DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS
5.1 - Condiçoes de execução
5.1.1 – Os serviços serão prestados durante a vigência do contrato da seguinte forma:
5.1.1.1 – O imóvel locado para disponibilidade da família de baixa renda deverá estar em boas condições e em conformidade com as exigências mínimas necessárias para o funcionamento durante a vigência do contrato;

5.1.1.2 - O imóvel locado ficará totalmente à disposição do locatário,

ficando a conservação do mencionado a partir da assinatura do contrato por conta do locatário, bem assim as despesas com energia elétrica e outras obrigações;

5.1.1.3 – Em conformidade com o artigo 38, inciso I do Código Tributário Municipal, fica o locador (proprietário do imóvel) isento do pagamento do IPTU e ÁGUA durante a vigência do contrato;

5.1.1.4 - No caso de renovação do presente contrato deverá o locador (proprietário) provar junto ao locatário no mês de dezembro ser beneficiário da isenção. (art.38, § único, CTM);

5.1.1.5 – Ao término do contrato, o locatário deverá entregar o imóvel locado nas mesmas condições em que o recebeu;

5.2 - Garantia dos serviços
5.2.1 - O prazo de garantia contratual é aquele estabelecido na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)

6 - GESTÃO DO CONTRATO
6.1 - 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.

6.2 - As comunicações entre o órgão ou entidade e o locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.3 - Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o locador para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.4 - O órgão ou entidade poderá convocar o locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Rotinas de Fiscalização
6.5 - O fiscal 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.

6.6 - O fiscal do contrato anotará 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.

6.7 - Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

6.8 - O fiscal do contrato informará ao gestor do contato, 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.

6.9 - No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

6.10 - O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

6.11 - A fiscalização do contrato deve avaliar constantemente , mediante documento elaborado pela Secretaria Municipal de Assistência Social para aferição da qualidade do imóvel locado, devendo haver o redimensionamento no pagamento com base nos indicadores estabelecidos.

6.12 - O fiscal do contrato deverá apresentar ao locador a avaliação da execução do objeto ou, se for o caso, a avaliação da qualidade do imóvel locado.

6.13 - O locador deverá apor assinatura no documento, tomando ciência da avaliação realizada.

6.14 - O locador poderá apresentar justificativa para o imóvel locado com menor nível de conformidade, que poderá ser aceita pelo fiscal, desde que comprovada a excepcionalidade da ocorrência, resultante exclusivamente de fatores imprevisíveis e alheios ao seu controle.

6.15 - Na hipótese de comportamento contínuo de desconformidade do imóvel locado em relação à qualidade exigida, bem como quando o imóvel não obedecer os padrões exigidos, devem ser aplicadas as sanções à contratada de acordo com as regras previstas no ato convocatório.

6.16 - O fiscal poderá realizar a avaliação diária, semanal ou mensal, desde que o período escolhido seja suficiente para avaliar ou, se for o caso, aferir a qualidade do imóvel locado.

6.17 - O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação do locador, acompanhará o empenho, o pagamento, a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.18 - Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal 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 de contrato

6.19 - 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.

6.20 - O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo fiscal 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.

6.21 - O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do locador, 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.

6.22 - O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelo fiscal do contrato quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo locador, 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.

6.23 - 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.

6.24 - 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.

6.25 - 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.

7 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO
7.1 - A avaliação da execução do objeto será feito pela Secretaria Municipal de Assistência Social para aferição da qualidade do imóvel locado.

7.2 - Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que o locador:
7.2.1 - não produzir os resultados acordados,
7.2.2 - deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas;

Recebimento
7.3 - Para efeito da locação do imóvel, ao final de cada período mensal:
7.3.1 - o fiscal do contrato deverá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade do imóvel locado realizados em consonância com os indicadores previstos no ato convocatório, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato;

7.4 - O locador fica obrigado a reparar, corrigir, reconstruir ou substituir, no todo ou em parte, defeitos que possam surgir no imóvel locado, cabendo à fiscalização não atestar o pagamento até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no imóvel locado.

Liquidação
7.5 - Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.
7.6 - Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura (recibo) apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:
7.6.1 - a data da emissão;
7.6.2- os dados do contrato e do órgão contratante;
7.6.3 - o período respectivo de execução do contrato;
7.6.4 - o valor a pagar; e
7.6.5 - eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.7 - Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o

locador providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante.

Forma de pagamento

7.8 - O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo locador.

7.9 - Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.10 - Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.10.1 - 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.

7.11 - O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

8 - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1 - Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1.2 - A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade, nos termos dos artigos 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

9 - EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

9.1 - Para fins de habilitação, deverá o locador comprovar os seguintes requisitos:

9.1.1 - Cédula de identidade (RG) do locador ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional

9.1.2 - Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do locador

9.1.3 - Escritura do imóvel a ser locado.

9.1.4 - Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Municipal relativo ao domicílio ou sede do locador.

9.1.5 - Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do locador.

10 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1 - O custo estimado total da contratação é de **R$ 9.000,00** (Nove Mil Reais.

11 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 - A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Dotação Orçamentária	Descrição da Dotação Orçamentária
02.09.02.08.244.0017.2083.33903600 - fonte: 1.500.000.0000	Auxílio e donativos a Carentes Outros Serviços De Terceiros - Pessoa Física

Prefeitura Municipal de Marmelópolis
Estado de Minas Gerais

Marmelópolis - MG, 26 de outubro de 2026

CLEBER MARTINS DE OLIVEIRA:01438110618

Assinado de forma digital por CLEBER MARTINS DE OLIVEIRA:01438110618
Dados: 2026.10.27 09:41:15 -03'00'

Cleber Martins de Oliveira
Secretário Municipal de Assistência Social