



TERMO DE REFERÊNCIA



OBJETO

A locação de 01 (um) imóvel, na zona urbana, para sediar o Centro de Referência Especializada de Assistência Social - CREAS, destinado a atender as demandas da Secretaria de Assistência Social – FMAS - do Município de Brejão-PE.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A demanda do FMAS, que tem como objetivo a locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializada de Assistência Social – CREAS, vez que a municipalidade não possui prédio/casa para atender a finalidade da Assistência Social.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação servirá como base para o Centro de Referência Especializada de Assistência Social – CREAS, na Zona Urbana. De acordo com o solicitante, o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Desta feita, tendo por base as informações do solicitante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação do imóvel, para dar início aos serviços de atendimento aos municípios e aos programas sociais.

A locação do imóvel se justifica com objetivo de atender os municípios com a prestação de serviços de atendimento dos projetos aos vulneráveis e ampliar o acesso ao amparo para a população do município através de um processo que venha possibilitar vivência a fim de proporcionar um desenvolvimento harmonioso e global de todos.

A necessidade da locação encontra-se respaldada no fato de que a Administração busca uma área adequada para o funcionamento do Centro de Referência Especializada de Assistência Social - CREAS, atendendo aos requisitos estabelecidos e no interesse público, sendo necessário formalizar procedimento licitatório.

São partes interessadas na presente contratação o Município de Brejão, através do Fundo Municipal de Assistência Social e os proprietários e possuidores, com vistas a formalização do ato administrativo de locação dos bens em comento.

Desta feita, tendo por base as informações da solicitante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade serviços e atividades realizadas pela Secretaria Municipal de Assistência Social - FMAS.

JUSTIFICATIVA

A locação de 01 (um) imóvel para sediar o Centro de Referência Especializada de Assistência Social - CREAS destinado a atender as demandas da Secretaria de Assistência Social – FMAS.



Considerando que a Assistência Social é uma Política Pública, reconhecida pela Constituição Federal do Brasil de 1988 (conforme Art. 203 CF/1988), destinada para quem dela necessitar, ou seja, famílias e/ou pessoas em situação de vulnerabilidade pessoal e/ou social.

A demanda ora em análise refere-se ao objeto da locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializada de Assistência Social - CREAS, vez que a municipalidade não possui prédio próprio para atender a mencionada instituição.

Desta feita, faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade aos serviços apoio no atendimento a pessoas em situação de vulnerabilidade social realizadas pelo Centro de Referência Especializada de Assistência Social - CREAS.

É possível observar que a contratação visa oferecer e promover o bom atendimento na demanda da Secretaria Municipal de Ação Social e Direitos Humanos, quanto às ações e atividades de amparo aos desfavorecidos.

Desta feita, faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela Assistência Social por intermédio das ações do Centro de Referência Especializada de Assistência Social - CREAS, visto que local divergente da área urbana causará danos ao atendimento e a finalidade do Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS.

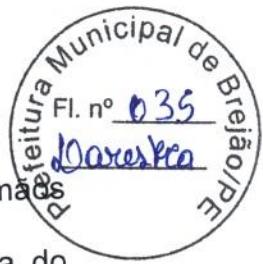
DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E FORMALIDADE DO ART. 72, LEI N° 14.133/2021

- Locação de imóvel se fundamenta no art. 74, do inciso V, § 5º, da Lei Federal nº 14.133, de 21.04.2021, que dispõe sobre a Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração da Secretaria Municipal de Ação Social e Direitos Humanos, LC nº 123/2006, 147/2014, e Decreto Municipal no 191, de 04.03.2024, e demais alterações.

1 CARACTERÍSTICAS NECESSARIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

1.1 O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000, para critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;



- d) Escadas e/ou rampas com largura exigida na norma, com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência;
- e) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- f) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- g) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras;
- h) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- i) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- j) Deverá o sistema elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- k) Número de pontos logísticos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;
- l) Dispor de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas, lógica, bem como manutenção dos equipamentos pertinentes por conta da LOCADORA.

2 PRAZO DE VIGÊNCIA

2.1. Presente instrumento terá vigência de 12 (doze) meses a partir da assinatura do contrato, para assegurar a continuidade e qualidade dos serviços contratados, podendo a Administração Pública, prorrogar a vigência do contrato por iguais e sucessivos períodos nos termos do Art. 105, e 107, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.2. Nesse ponto, quadra salientar que o fundamental é delinear adequadamente os contornos da aplicação do conteúdo da norma de caráter excepcional contida no art. 107, Lei Federal no 14.133/2021, que é permitir contratações não adstritas à vigência dos créditos orçamentários, desde que haja vantagem para a Administração Pública. Nesse sentido, buscar a interpretação adequada da norma, para que ela cumpra efetivamente a sua finalidade, significa inseri-la entre dois extremos possíveis: o da interpretação restrita (literal) e o da interpretação ampla (excessivamente liberal).

2.3. Assim, o determinante para o estabelecimento de um prazo contratual diferenciado será sempre a existência de vantagem para a Administração, o que deverá estar adequadamente explicitado na motivação do ato administrativo.

2.4. Em outras palavras, a norma confere à Administração a possibilidade de estabelecer prazos diferenciados (no máximo 60 meses) na contratação de serviços de forma continuada, notadamente para que sejam alcançados resultados mais eficientes e a um menor custo para a Administração.



2.5. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega efetiva do local precedido de vistoria do imóvel.

3 VALOR MÁXIMO PARA CONTRATAÇÃO

3.1. Com base nos custos para execução do objeto da contratação em tela, obtidos mediante pesquisa no Tome Conta e no Portal Nacional de Contratações Públicas, na forma do Art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, relacionamos abaixo o preço médio de referência considerado satisfatório.

3.2. Valor global máximo unitário admitido para contratação do objeto supracitado, considerando todas as disposições do Presente Termo de Referência é de R\$ 833,00 (oitocentos e trinta e três) e global e de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Item	Objeto	PNCP	PNCP	Tome conta	Preço médio mensal	Preço médio anual
01	A locação de 01 (um) imóvel, na zona urbana, para sediar o Centro de Referência Especializada de Assistência Social - CREAS, destinado a atender as demandas da Secretaria de Assistência Social – FMAS - do Município de Brejão-PE.	R\$ 9.600,00	R\$ 9.600,00	R\$ 10.800,00	R\$ 833,00	R\$ 10.000,00

3.3. As pesquisas realizadas estão anexadas neste termo.

3.4. Resultante de Pesquisa no sítio do mediante pesquisa no Tome Conta e PNCP (<https://pncp.gov.br/app/contratos/8292654400143/2025/5;https://tomeconta.tcepe.tce.br/paranatama/>;
<https://pncp.gov.br/app/contratos/13896758000100/2025/23>) tomada como parâmetro a média entre os Preços cotados de contratos e prestação de serviços da mesma natureza ou próximos, que será considerado como valor máximo admissível para contratação, para período de 12 (doze) meses.

3.5. Conforme a Instrução Normativa nº 65 de 07 de Julho de 2021, o método matemático aplicado foi a média aritmética dos preços obtidos - Conforme "consolidação de Preços", anexo ao Termo de Referência.



3.6. Ressalta-se, que a contratação dos serviços não serão apenas meramente útil atrativo ou interessante, mas a realização dos valores praticados no mercado visa o estabelecimento do menor valor que melhor atenda ao princípio da economicidade:

O critério do preço pela execução deve presidir a escolha do adjudicatário direto como regra geral, e o meio de aferi-lo está em juntar aos autos do respectivo processo, planilha constando o valor e demais documentos.

No caso em questão verificamos, como já foi dito, trata-se de situação pertinente à contratação direta, via inexigibilidade de licitação. O valor estabelecido, para os serviços que se qualificam como necessário atender as demandas, conforme planilha apresentada pelo setor competente, constante nos autos.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que o mesmo está conforme a realidade estabelecida na planilha orçamentária, sem aplicação de reajuste ao referido valor, sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios, Lei Federal n. 14.133/2021.

Marçal Justen Filho, no tocante ao princípio da economicidade assim afirma:

... Não basta honestidade e boas intenções para validação de atos administrativos. A economicidade impõe adoção da solução mais conveniente e eficiente sob o ponto de vista da gestão dos recursos públicos". (Justen Filho, 1998, p.66).

Portanto, é possível entender que dentro das características desejadas, sem qualquer escolha arbitrária para a contratação do objeto ora citado, tendo em vista os critérios objetivos e obtendo um preço justo a ser desembolsado pela Administração.

Sendo assim, aduz Marçal Justen Filho:

"Em última análise, aplica-se o princípio da proporcionalidade. A contratação deverá ser o instrumento satisfatório de eliminação do risco de sacrifício dos interesses envolvidos. Mas não haverá cabimento em promover contratações que ultrapassem a dimensão e os limites da preservação e realização dos valores em risco." (JUSTEN FILHO, 2002: 240).

Como dito acima, a contratação neste caso necessita de prévia justificativa acerca da plena viabilidade do meio pretendido para atendimento da necessidade pública. A Administração deve proceder à solução compatível com a real necessidade que conduz à contratação. O que o legislador pátrio pretendia era a dispensa ou inexigibilidade de licitação em razão de situação, e não da inércia administrativa.

Desta forma, o prestador de serviço apresentou as características de preços e habilitação, fica apresentada neste processo para a contratação dos serviços objeto do presente procedimento, registrando-se os valores.





Por estas razões, entende-se que a escolha da pessoa física ou jurídica para a contratação ora apresentada, assim como o preço por elas apresentado atende aos requisitos legais aqui expostos.

3.7. Com objetivo de uma análise criteriosa, acoste-se toda a documentação e remetam-se os autos à:

- Procuradoria Jurídica do Município de Brejão/PE;
- Controladoria Geral do Município de Brejão/PE.

3.8. Assim, com fundamento no artigo supracitado da Lei Federal nº 14.133/2021, este Agente de Contratação e equipe de apoio apresenta a justificativa para análise e demais considerações que por ventura se fizerem necessárias.

3.9. Do acima exposto, inobstante o interesse em contratar a referida empresa, relativamente a prestação do serviço em questão, é decisão discricionária da Autoridade Superior optar pela contratação ou não.

4 DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

4.1. As despesas decorrentes serão custeadas com os recursos constantes na dotação orçamentaria abaixo especificada, consignada no Orçamento Municipal do exercício vigente:

08.122.0801.2206.0000	FMAS – Gestão Administrativa do Fundo de Asst. Social
3.3.90.36.00	Outros Serviços De Terceiros – Pessoa Física

5 APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

5.1. Os interessados deverão observar, na formulação de suas propostas, as seguintes condições:

- Os valores deverão ser expressos em algarismos e por extenso; em caso de divergência prevalecerão os valores por extenso;
- Indicar preço unitário, assim entendido o preço mês de serviço prestado
- Indicar preço total, assim entendido o preço para o período de 12 (doze) meses da locação do imóvel.
- O prazo de validade das propostas deverá ser de pelo menos 60 (sessenta) dias; esse prazo será considerado no caso de omissão de informação acerca do prazo; a negativa expressa desse prazo de validade ou a informação de outro menor será motivo para desclassificação da proposta;
- Os preços propostos terão vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato;



f. Serão desclassificadas as proposta que apresentar cotações contendo preços excessivos, simbólicos, de valor zero ou inexequíveis, na forma da legislação em vigor, ou ainda, que ofereça preços ou vantagens baseadas nas ofertas de outros licitantes.

6 DOS REQUISITOS MÍNIMOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

6.1. Na proposta serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao terreno, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada:

- a) Endereço do Terreno;
- b) Área de Total/expediente (total);
- c) Fotos da localidade onde fica o imóvel;
- d) Cópia do Registro do Terreno ou documento equivalente;

6.2. PARA O CASO DA DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA

6.2.1 Para avaliação da proposta é necessário apresentação dos seguintes documentos:

a) O art. 62, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021, estabelece que a habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

- I. Jurídica;
- II. Técnica
- III. Fiscal, social e trabalhista;
- IV. Econômico-financeiro

6.3. Portanto os requisitos mínimos exigidos na habilitação e qualificação serão os elencados nos artigos 66, 67, 68 e 69 da lei federal 14.133 São eles:

- I. Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- II. Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e municipal, relativo ao domicílio ou sede do contratado, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- III. Regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do contratado, ou outra equivalente, na forma da lei;
- IV. Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- V. A regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- VI. Declaração do contratado, declarando o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7 da Constituição Federal;
- VII. Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do contratado.



6.4. A documentação descrita no item anterior, só será exigida da Empresa que for escolhida como a proposta mais vantajosa para o órgão, conforme prescreve o art. 62, incisos II e III da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.5. PARA O CASO DA DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA FÍSICA:

- a) Cédula de Identidade (RG); [REDACTED]
- b) Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- c) Comprovante de endereço;
- d) Certidão negativa de débitos trabalhista;
- e) Certidão conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- f) Certificado de regularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).
- g) Certidão negativa de débitos estadual;
- h) Declaração do contratado, declarando o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7 da Constituição Federal.

7 DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

7.1. O julgamento das propostas levará em consideração os seguintes requisitos na ordem abaixo:

- a) Localização;
- b) qualidade das instalações físicas do imóvel;
- c) Atendimento aos requisitos do termo de referência;
- d) Idade de construção do imóvel.

7.2. As propostas apresentadas serão abertas e julgadas pela Comissão, juntamente com o setor requisitante, na data e horário estipulados.

8 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. São obrigações do LOCATÁRIO:

8.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

8.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;



8.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

8.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias;

8.1.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

8.1.8. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

8.1.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

8.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

8.1.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

8.1.12. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

8.1.13. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

9 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

9.1. São obrigações do LOCADOR:

9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;

9.1.2. Após assinatura do Contrato, a LOCADORA apresentará, para aprovação da LOCATÁRIA planta baixa com proposta de layout (plantas e especificações de materiais e serviços) para as áreas de expediente, banheiros e circulação, de acordo com as necessidades apresentadas pela LOCATÁRIA;



9.1.3. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, Seções e equipes da Secretaria Municipal;

9.1.4. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender padrão de infraestrutura da Secretaria Municipal, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA;

9.1.5. A LOCADORA deverá atender as exigências de instalação de pontos telefônicos, o fornecimento e instalação de divisórias e equipamentos de ar condicionado, entre outras;

9.1.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

9.1.7. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

9.1.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação

9.1.9. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

9.1.10. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;

9.1.11. Pagar as taxas de administração mobiliária, se houver, de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

9.1.12. Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;

9.1.13. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel;

9.1.14. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum estabilizada).

9.1.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

9.1.16. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10 PAGAMENTO

10.1. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, pagamento instantâneo - PIX, transferência bancária, até o 15º (décimo quinto) dia útil após o recebimento do documento de cobrança



devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma.

10.2. Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CPF/MF constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes.

10.3. Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a LOCATÁRIA informará à LOCADORA e esta emitirá novo documento de cobrança, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento.

10.4. Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa da LOCATÁRIA, geram à LOCADORA o direito à atualização financeira desde a data final do período de adimplemento até a data do efetivo pagamento, tendo como base a taxa de em que os juros serão calculados à taxa de 0,5 % (zero vírgula cinco) por cento ao mês e de 6% (seis) por cento ao ano, pro rata dia e de forma não composta, mediante aplicação da seguinte fórmula:

EM = VP x N x I, onde: EM = Encargos moratórios

VP = Valor da parcela em atraso

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento

I = (TX/100) /365 = índice de atualização financeira= [(6 /100) /365] = 0,00016438

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual = 6% (seis por cento).

11 DO REAJUSTE

11.1. O valor do aluguel é fixo e irreajustável durante os 12 (doze) primeiros meses de vigência deste contrato. Após este prazo poderá ser reajustado anualmente pelo IPCA - IBGE ou por outro índice ajustado entre as partes.

12 INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;



- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- i) **Advertência**, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
- ii) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- iii) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)
- iv) **Multa**:
 - a) moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 dias;
 - b) moratória de 5% (cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o maximo de 30% (trinta por cento), pela inobservância do prazo fixado para a apresentação, suplementação ou reposição da garantia;
 - c) O atraso superior a 60 dias autoriza a Administração a promover a



extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei 14.133 de 2021;

d) Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de execução total do objeto.

12.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º).

12.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

12.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157).

12.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).

12.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de cinco (5) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedural e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

12.8. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a



prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160).

12.9. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punitas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161).

12.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

13 DA RESCISÃO

13.1. A LOCATARIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.2. A Lei nº 14.133/2021 dedica o Capítulo VII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

13.3. Pela Lei nº 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderá ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral/judicial.

13.4. Os casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

13.6. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14 DA EXTINÇÃO CONTRATUAL



14.1. O contrato se extingue quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.

14.2. Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma físico-financeiro.

14.2.1. Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do contratado:

a) ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e

b) poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

15 EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

15.1. Execução contratual será acompanhada e fiscalizada por um gestor e um Licitante especialmente designado para este fim pela contratante, de acordo com o estabelecido no art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, a ser informado quando da lavratura do instrumento contratual ou documento equivalente.

15.2. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

15.3. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

15.4. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

15.5. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

15.6. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

16 DOS CASOS OMISSOS

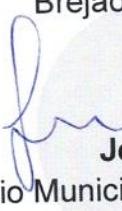
16.1. As omissões as dúvidas e os casos não previstos no presente termo de referência, serão dirimidos segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as

disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

17 FORO

17.1. É eleito o Foro da comarca de Garanhuns/PE para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela administrativamente, e prevalecerá sobre qualquer outro, por mais privilegiado que seja, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

Brejão-PE, 03 de janeiro de 2025.


Jerônimo de Lima Silva
Secretário Municipal de Ação Social e Direitos Humanos

