

TERMO DE REFERÊNCIA

Apresentação

Elaborado o presente Termo de Referência a luz do Art. 6º, inciso XXII, da Lei Federal nº 14.133/2021, aplicando subsidiariamente, no que couber, as disposições contidas nas alterações posteriores e demais normas regulamentares aplicáveis à espécie e Decreto Municipal nº 04/2024, de 04.01.2024, elaboramos o presente Termo de Referência, o qual reunindo os elementos necessários e suficiente, com nível de precisão adequado para caracterizar o objeto, bem como as condições e informações necessárias a locação de 01 (um) imóvel.

1. DO OBJETO – Art. 6º, XXII, “a”, da Lei n. 14.133/2021.

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel na zona urbana, para sediar o conselho tutelar do município de Brejão, destinado a atender as demandas institucionais do órgão e do fundo municipal assistência social – FMAS.

1.2. DO PRAZO DO CONTRATO E DA PRORROGAÇÃO - Art. 6º, XXIII, “a”, da Lei n. 14.133/2021.

1.2.1. A contratação será durante o período de **12 (doze) meses** a partir da assinatura do contrato, para assegurar a continuidade e qualidade dos serviços contratados.

1.2.2. O contrato poderá ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, no prazo de até 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 125, da Lei Federal nº 14.133/2021, cominada com o art. 107, do mesmo diploma, para os serviços contínuos, conforme edital e que a autoridade competente ateste.

1.2.3. Nesse ponto, quadra salientar que o fundamental é delinear adequadamente os contornos da aplicação do conteúdo da norma de caráter excepcional contida na 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.

1.2.4. 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). 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. Em outras palavras, a norma confere à Administração a possibilidade de estabelecer prazos diferenciados (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.

1.2.5. caso sejam preenchidos os requisitos abaixo enumerados de forma simultânea, e autorizado formalmente pela autoridade competente:

- 1.2.5.1. Os serviços foram prestados regularmente;
- 1.2.5.2. A contratada não tenha sofrido qualquer punição de natureza pecuniária;
- 1.2.5.3. A Administração ainda tenha interesse na realização do serviço;



1.2.5.4. O valor do contrato permaneça economicamente vantajoso para a Administração;

1.2.5.5. A contratada concorde com a prorrogação.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO – Art. 6º, XXII, “b”, da Lei n. 14.133/2021.

2.1. O procedimento de licitação para a execução de locação está em conformidade com o disposto no Art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, demais normas aplicadas à espécie e Decretos Municipais nºs: 04/2024, de 04.01.2024 e nº 031/2017, e alterações posteriores.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO - Art. 6º, XXIII, “d”, da Lei n. 14.133/2021.

3.1. No processo de desenvolvimento deste documento, compreende-se que a definição precisa e detalhada dos requisitos da contratação é fundamental para a escolha eficiente e eficaz da solução a ser adotada. Estes requisitos, além de refletirem as necessidades específicas do Fundo solicitante, devem estar alinhados com as boas práticas, obedecendo às legislações e regulamentações aplicáveis, e assegurar padrões mínimos de qualidade e desempenho, conforme estabelecido na Lei Federal nº 14.133/2021.

3.2. O Locador deverá arcar com todas as despesas, diretas ou indiretas, decorrentes da propriedade do imóvel, com impostos, entre outras de natureza da contratada, sem qualquer ônus para a municipalidade.

3.3. Requisitos Obrigacionais:

- a) Garantir as mínimas condições de acesso a ao serviço público de qualidade;
- b) Garantir as condições adequadas do imóvel locado para suprir as necessidades de atendimento da população;
- c) Facilidade de acesso pelas pessoas no atendimento dos anseios da comunidade local;

3.4. Deverá ser fornecida toda a documentação. Além disso, a contratada deve garantir pelo período 12 (doze) meses, suporte, conforme necessário na sede da Contratante.

3.5. A subcontratação não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

3.6. É indispensável que o proprietário do imóvel esteja regular perante os órgãos fiscais, apresentando toda a documentação necessária para a contratação, conforme exigido pela legislação aplicável.

4. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

4.1. O serviço solicitado justifica-se pela necessidade e da viabilidade da locação de 01 imóvel localizado na zona urbana do município, para sediar o conselho tutelar do município, para atendimento de qualidade nas ações de proteção de crianças e adolescentes.

4.2. A locação cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, é um requisito fundamental para atender ao art. 74, inciso V, e art. 72, da Lei n. 14.133/2021. Essa exigência se justifica pela natureza específica da localização do imóvel, bem como, para que cumpram os requisitos de habilitação prevista na Lei Federal



14.133/2021, e que comprovem aptidão para desempenhar as atividades objeto deste instrumento, observando os normativos.

4.3. O Locador deverá prestar todos os esclarecimentos técnicos que lhe forem solicitados, relacionados com as características da localidade.

4.4. O Locador deverá arcar com as despesas, diretas ou indiretas, decorrentes da realização da contratação de natureza da contratada, sem qualquer ônus para a Municipalidade.

4.5. Portanto, ao exigir a comprovação de que locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, a contratação se alinha com os objetivos da Lei n. 14.133/2021, de promover a transparência, a eficiência e a qualidade nas contratações públicas, garantindo que os recursos sejam direcionados para locais qualificados e capacitados a oferecer serviços de alto nível.

5. GESTÃO DO CONTRATO - Art. 6º, XXIII, "f", da Lei n. 14.133/2021.

5.1. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade responsável poderá convocar o representante da empresa contratada para uma reunião inicial que visa apresentar o plano de fiscalização, que conterá informações sobre as obrigações contratuais, os mecanismos de fiscalização, as estratégias para execução do objeto.

5.2. Do Fiscal do Contrato as atribuições constantes no art. 117, da Lei nº 14.133/2021:

5.2.1. Responsabilizar-se pela vigilância e garantia da regularidade e adequação do objeto ;

5.2.2. Conhecer plenamente os termos contratuais sob sua fiscalização, principalmente suas cláusulas, assim como as condições constantes deste Termo de Referência e seus anexos, com vistas à identificar as obrigações *in concreto* tanto da contratante quanto da contratada;

5.2.3. Conhecer e reunir-se com o preposto da contratada com a finalidade definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato.

5.2.4. Exigir da contratada o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas, constantes das cláusulas e demais condições do Termo de Referência.

5.2.5. Comunicar à Administração a necessidade de alterações do quantitativo do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado;

5.2.6. Recusar serviço ou execução irregular, não aceitando serviço diverso daquele que se encontra especificado neste Termo de Referência e respectivo contrato, assim como observar, para o correto recebimento, a hipótese de outro oferecido em proposta e com qualidade superior ao especificado e aceito pela Administração;

5.2.7. Comunicar por escrito qualquer falta cometido pelo Locador;

5.2.8. Comunicar formalmente ao Gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada;

5.2.9. Após o recebimento da Ordem de Serviço/Fornecimento, expedida pela Secretaria Solicitante, em até 02 (dois) dias úteis para início dos serviços;



Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

5.2.10. O(s) Responsável(eis) em acompanhar e fiscalizar o contrato, ou respectivos substitutos, deverá assegurar a conformidade com as especificações contidas neste Termo de

5.2.11. Administração, após a verificação da qualidade e quantidade (plenitude com os requisitos de atendimento técnico) e consequente aceitação mediante termo detalhado;

5.2.12. A fiscalização da Administração não exime a responsabilidade do prestador de serviços por quaisquer irregularidades, inclusive aquelas decorrentes de imperfeições técnicas, vícios ou emprego de material inadequado, ou de baixa qualidade. Do mesmo modo, a responsabilidade da Administração e de seus agentes não se configura em caso de irregularidades, conforme o disposto no art. 120, da Lei Federal nº 14.133/2021;

5.2.13. A solicitação de prorrogação de prazo será analisada pela Secretaria na forma da lei e segundo os princípios de razoabilidade e proporcionalidade, informando-se à empresa da decisão proferida;

5.3. Cabe ao Gestor do Contrato

5.3.1. Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à Contratada;

5.3.2. 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;

5.3.3. Emitir avaliação da qualidade da execução contratual;

5.3.4. Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais;

5.3.5. 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;

5.3.6. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais;

5.3.7. Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais apontadas pelo fiscal do contrato;

5.3.8. Providenciar o pagamento das faturas emitidas pela contratada, mediante a observância das exigências contratuais e legais;

5.3.9. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;

5.3.10. Orientar o fiscal do contrato para a adequada observância das cláusulas contratuais.

6. CRITÉRIO DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO - Art. 6º, XXIII, "g", da Lei n. 14.133/2021.

6.1. Recebimento

6.1.1. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no ato da entrega/encaminhamento por meio digital, juntamente com documento fiscal válido ou instrumento equivalente, pelo(a)



responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na Proposta.

6.1.2. O Recebimento provisório será acompanhado de Documento emitido via sistema para confronto com a Ordem de Execução de Compras ou Serviços, verificando a sua quantidade e em caso de não cumprimento, será emitido documento com a informação da quantidade recebida/realizada, o qual será lavrado observação contida no mesmo;

6.1.3. A Nota Fiscal ou instrumento de cobrança equivalente será medida por este documento ao qual constará no futuro processo de pagamento.

6.1.4. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar do recebimento do documento fiscal válido ou instrumento equivalente pela Administração, após a verificação da qualidade e quantidade e consequente aceitação mediante termo detalhado pelo Fiscal do Contrato;

6.1.5. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, justificadamente, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais;

6.1.6. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143, da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se ao Locador para emissão de Nota Fiscal no que pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento;

6.1.7. O prazo para a solução, pelo Locador, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal, ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

6.2. **Liquidação**

6.2.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período;

6.2.2. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- 6.2.2.1. Documento de conferência das quantidades recebidas;
- 6.2.2.2. O prazo de validade;
- 6.2.2.3. A data da emissão;
- 6.2.2.4. Os dados do contrato e do órgão Locatário;
- 6.2.2.5. O período respectivo de execução do contrato;
- 6.2.2.6. O valor a pagar; e
- 6.2.2.7. Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.



6.2.3. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, 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 ao Locatário;

6.2.4. Constatando-se, a situação de irregularidade do Locador, 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 Locatário.

6.2.5. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o Locatário deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do Locador, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para serem acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

6.2.6. Persistindo a irregularidade, o Locatário deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao Locador a ampla defesa.

6.2.7. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o Locador não regularize sua situação junto ao órgão competente.

6.3. Prazo de pagamento

6.3.1. O pagamento será efetuado mensal no prazo de até 20 (vinte) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.

6.4. Da Forma de Pagamento

6.4.1. O pagamento mensal será efetuado através de Ordem Bancário – OB ou Ordem de Pagamento – ORPAG, ou Transferência Eletrônica – TE ou Pagamento Instantâneo – Pix, para crédito em: Banco, Agência Bancária e a Conta Corrente ou Poupança na qual deve ser depositado, indicado em nome Contratado.

6.4.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a Ordem Bancário – OB ou Ordem de Pagamento – ORPAG, ou Transferência Eletrônica – TE ou Pagamento Instantâneo – Pix, para crédito em nome da Contratada.

6.4.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável;

6.4.4. 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;

6.5. As despesas bancárias decorrentes de transferência de valores para outras praças serão de responsabilidade da Contratada.

6.6. Antecipação de pagamento

6.6.1. Não haverá a antecipação de pagamento por qualquer solicitação de fornecimento ou prestação de serviços indicados neste Termo de Referência.



Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO - Art. 6º, XXIII, "i", da Lei n. 14.133/2021.

7.1. A estimativa de valor da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizadas neste tópico específico. Essa prática assegura a transparência, a legalidade e a eficiência no processo de licitação, contribuindo para a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e para o interesse público. O valor e quantitativo para a contratação foi determinado pelo Setor Requisitante.

7.2. Para o cálculo do preço máximo de referência, foi utilizada como métodos estatísticos a média, planilha de preços anexo, para fins de comparação, buscando a vantajosidade para Administração.

Item	Objeto	Pesquisa de preço			
		PNPC	TOME CONTA PE	TOME CONTA PE	
01	Locação de 01 (um) imóvel localizado do sítio vista alegre, na zona rural do município, para abrigar uma unidade da cozinha comunitária, destinada a atender as demandas do fundo municipal de assistência social - FMAS.	R\$ 9.660,00 (Mensal: R\$ 805,00)	R\$ 7.200,00 (Mensal: R\$ 600,00)	R\$ 7.200,00 (Mensal: R\$ 600,00)	

7.3. As pesquisas realizadas estão anexadas neste termo.

7.4. A proposta de preços deverá ser apresentada com as quantidades, preço unitário e total, em moeda nacional, já consideradas as despesas dos tributos e demais custos que incidam direta ou indiretamente na execução do OBJETO, conforme tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND DE MEDIDA	QTDE	PREÇO MENSAL MÁXIMO DE REFERÊNCIA	PREÇO TOTAL MÁXIMO DE REFERÊNCIA
1	Locação de 01 (um) imóvel localizado do sítio vista alegre, na zona rural do município, para abrigar uma unidade da cozinha comunitária, destinada a atender as demandas do fundo municipal de assistência social - FMAS.	MÊS	12	R\$ 8.000,00	R\$ 666,67

7.5. Os preços são fixos e irrevogáveis em decorrência do decurso de prazo inferior a um ano, contado da data limite para reequilíbrio a apresentação da planilha de preço médio.



Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

8. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA - Art. 6º, XXIII, “j”, da Lei n. 14.133/2021.

8.1. Os recursos necessários para adimplemento das obrigações assumidas futuramente do objeto deste Termo de Referência será proveniente do Orçamento Geral Municipal, através das seguintes classificações orçamentárias:

Poder	03	Entidades Supervisionadas
Unidade Orçamentária	04	FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL DE BREJÃO
Projeto/ Atividade	08.306.0804.2291	MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA COZINHA COMUNITARIA
	3.3.90.36	Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica

9. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO.

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

a) Endereço do Terreno;

9.2. PARA O CASO DA DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA FÍSICA

a) Cédula de Identidade (RG);

b) Cadastro de Pessoa Física (CPF);

c) Comprovante de endereço;

9.3. PARA O CASO DA DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA.

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

b) 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 domicilio ou sede do Locador, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- III. Regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicilio ou sede do Locador, 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;



Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

- VI. Declaração do Locador, 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 Locador.

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

10. DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

10.1. Das Obrigações do LOCATÁRIO

- 10.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- 10.1.2. 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;
- 10.1.3. 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
- 10.1.4. 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;
- 10.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 10.1.6. 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;
- 10.1.7. 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;
- 10.1.8. 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;
- 10.2. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 10.2.1. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 10.2.2. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- 10.2.3. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais
- ### 10.3. Das Obrigações do LOCADOR
- 10.3.1. 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;



Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

- 10.3.2.. 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 circulação, de acordo com as necessidades apresentadas pela LOCATÁRIA;
- 10.3.3. 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 do Fundo solicitante;
- 10.3.4. 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;
- 10.3.5. A LOCADORA deverá atender as exigências de instalação de pontos telefônicos, o fornecimento e instalação de divisórias e equipamentos de ar condicionado, entre outras;
- 10.3.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 10.3.7. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 10.3.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação
- 10.3.9. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 10.3.10. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;
- 10.3.11. Pagar as taxas de administração mobiliária, se houver, de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 10.3.12. Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;
- 10.3.13. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel;
- 10.3.14. 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).
- 10.3.15. 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;
- 10.3.16. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

14. DA ALTERAÇÃO E DO REAJUSTE DO CONTRATO

- 14.1. Os preços são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano, para o reajuste aplica-se-à como data-base vinculada à data do orçamento estimado pela Administração.
- 14.2. Caso a vigência contratual supere 12 (doze) meses haverá concessão de reajuste nos



Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

termos do art. 25, § 7º, cominado com § 8º, da Lei Federal nº 14.133/2021, o presente termo consigna, como forma de manutenção do equilíbrio econômico e financeiro do contrato e reajustamento de preços, o índice do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou outro que houve por substituí-lo, caso mais favorável à Administração Pública, como critério de atualização monetária, quando requerido pela contratada.

14.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

14.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o Locatário pagará à CONTRATADA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgada o índice definitivo. Fica a CONTRATADA obrigada a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

14.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

14.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

14.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo ou por apostilamento.

14.8. A extinção do contrato não configurará óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico e financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório.

14.9. O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico e financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação, nos termos do art. 107 e 131, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.

14.10. Fica assegurado o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, desde que configurada e cabalmente demonstrada qualquer das hipóteses do artigo 124, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021.

14.11. Eventual solicitação de reequilíbrio econômico-financeiro deverá ser acompanhada de comprovação da superveniência do fato imprevisível ou previsível, porém de consequências incalculáveis, bem como de demonstração analítica de seu impacto nos custos do contrato, e, caso aprovada, deverá ser formalizada por meio de aditamento ao contrato.

15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei n. 14.133/2021, o Licitante que:

- Der causa à inexecução parcial do contrato;
- Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- Der causa à inexecução total do contrato;
- Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;



Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

- 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 o procedimento licitatório;
- 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 do certame;
- l) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º, da Lei n.12.846, de 1º.08.2013;

15.2. Serão aplicadas ao Locador que incorrer nas infrações acima as seguintes sanções:

15.2.1. **Da Advertência**, quando o Locador der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, art. 156, § 2º, da Lei n. 14.133/2021;

I. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c”, “d”, “e”, e “g” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, art. 156, § 4º, da Lei n. 14.133/2021;

II. **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 as alíneas “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, e “g”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, art. 156, § 5º, da Lei n. 14.133/2021.

15.2.2. Da Multa:

15.2.2.1. **Moratória**, de um (1%) por cento por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de trinta (30) dias;

15.2.2.2. O atraso superior a sessenta (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 n. 14.133/2021.

15.2.3. **Compensatória**, de vinte (20%) por cento sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;

15.3. Aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causando ao Locatário, art. 156, § 9º.

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

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



Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

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

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

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

15.9. 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 e atenuantes;
- d) Os danos que dela provierem para o Locatário;
- e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

15.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei n. 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei n. 12846/2023, serão apurados e julgados conjuntamente nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competentes definidos na referida Lei, art. 159.

15.11. 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 n. 14.133/2021;

15.12. As multas, em sendo possível, serão descontadas diretamente das faturas de pagamento, após sua imposição pela fiscalização.

15.13. As sanções são independentes entre si, conforme o caso. A aplicação de uma não exclui a das outras.

16. DO FORO

16.1. Fica eleito o Foro da Cidade de Garanhuns/PE, para dirimir qualquer litígio oriundo do presente contrato, que não puderem ser administrativamente solucionados, renunciando, como renunciando têm a qualquer outro por mais privilegiado que seja, até mesmo se houver mudanças de domicílio de qualquer das partes.

Gabinete do Secretário de Ação Social e Direitos Humanos
Brejão/PE, em 20 de janeiro de 2026.



Prefeitura Municipal de Brejão-PE

Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos


Jerônimo de Lima Silva

Secretário Municipal de Ação Social e Direitos Humanos
Portaria 009/2025

