



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO: PM-ADM2026/03962

1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto o credenciamento de pessoas físicas e/ou jurídicas proprietárias de imóveis residenciais localizados no Município de Nova Andradina/MS, interessados em disponibilizar imóveis para futura e eventual locação pela Administração Pública Municipal, destinados à concessão do benefício eventual de Auxílio Moradia (Aluguel Social) no âmbito da Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social – SEMCIAS.

O credenciamento será realizado nos termos do art. 79 da Lei Federal nº 14.133/2021, permitindo a habilitação de todos os interessados que atendam às condições estabelecidas no edital, sem garantia de contratação imediata, constituindo mera expectativa de convocação conforme a necessidade da Administração.

2. DA DESIGNAÇÃO DO AGENTE DE CONTRATAÇÃO

Em atendimento ao artigo 2º do Decreto Municipal nº 3.153/2024, no Instrumento de Oficialização da Demanda foi designada como Agente de Contratação a servidora do quadro permanente:

Katiuscia de Souza lima, matrícula PM nº6850

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Os imóveis a serem credenciados deverão atender às seguintes condições mínimas de habitabilidade e segurança.

3.1 Características gerais

- Imóvel residencial localizado em área urbana do Município de Nova Andradina/MS;
- Construção em alvenaria;
- Estar murado ou cercado, garantindo condições mínimas de segurança;
- Possuir instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;
- Possuir cobertura íntegra, sem infiltrações ou comprometimento estrutural;
- Apresentar condições adequadas de higiene, salubridade e habitabilidade;
- Possuir acesso por via pública regular e disponibilidade de infraestrutura básica.

3.2 Composição mínima dos ambientes

O imóvel deverá possuir, no mínimo:

- 02 (dois) quartos
- 01 (uma) sala
- 01 (uma) cozinha
- 01 (um) banheiro
- 01 (uma) área de serviço ou espaço equivalente

3.3 Requisitos funcionais

O imóvel deverá:

- possuir **piso, paredes e cobertura em bom estado de conservação**;
- possuir **banheiro funcional com vaso sanitário, lavatório e área de banho**;
- apresentar **instalações elétricas seguras**;
- possuir **sistema de abastecimento de água potável**;
- possuir **fornecimento regular de energia elétrica**;
- possuir **sistema de esgotamento sanitário ou solução equivalente**.



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS,
ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA
APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em
<https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PM/DIC/2026/1643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

3.4 Condições de entrega e uso

O imóvel deverá:

- estar **desocupado**;
- estar **livre de entulhos ou resíduos**;
- ser disponibilizado em até estar desocupado e apto para uso imediato no prazo máximo de até 72 horas para disponibilizar o imóvel **após convocação da Administração**.

4. PRAZO DE VIGÊNCIA

O procedimento de credenciamento permanecerá **aberto pelo prazo de 12 (doze) meses**, contados da publicação do edital.

Durante esse período, interessados poderão solicitar habilitação a qualquer tempo, desde que atendam às condições estabelecidas.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação fundamenta-se na necessidade de garantir **atendimento habitacional emergencial às famílias em situação de vulnerabilidade social**, por meio da concessão do benefício eventual de **Auxílio Moradia (Aluguel Social)**.

A demanda apresenta **caráter variável, contínuo e imprevisível**, decorrente de situações como:

- risco habitacional;
- vulnerabilidade social extrema;
- situações emergenciais;
- desastres naturais;
- decisões judiciais.

Diante dessa característica, a solução mais adequada consiste na formação de **cadastro permanente de imóveis disponíveis**, possibilitando contratação conforme a demanda efetivamente identificada pela equipe socioassistencial.

O procedimento encontra respaldo no **art. 79 da Lei nº 14.133/2021**, que prevê o **credenciamento como procedimento auxiliar de contratação**, aplicável quando a Administração pretende contratar todos os interessados que atendam aos requisitos previamente estabelecidos.

6. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

A adoção do credenciamento justifica-se pelas seguintes razões:

- inexistência de quantitativo fixo de imóveis a serem contratados;
- impossibilidade de competição tradicional entre fornecedores;
- necessidade de **contratação simultânea de diversos imóveis**;
- necessidade de **atendimento rápido às famílias em situação emergencial**.

O credenciamento permite à Administração:

- ampliar a rede de imóveis disponíveis;
- garantir maior flexibilidade administrativa;
- reduzir riscos de descontinuidade da política pública;
- assegurar maior eficiência na gestão do programa de aluguel social.

7. ESTIMATIVA DE QUANTITATIVO

Conforme levantamento realizado pela Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social, identifica-se **demandas iniciais de 08 famílias**, com projeção de atendimento de até **16 famílias ao longo do exercício**.



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMDIC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

8. ESTIMATIVA DO VALOR MENSAL DA CONTRATAÇÃO

O valor máximo estimado para a locação mensal do imóvel será de:

R\$ 985,00 (novecentos e oitenta e cinco reais).

A estimativa foi definida com base em **levantamento de mercado realizado junto a imobiliárias locais e proprietários de imóveis residenciais do Município**, considerando imóveis com características compatíveis com as especificações mínimas estabelecidas neste Termo de Referência.

9. FORMA DE SELEÇÃO DOS CREDENCIADOS

A seleção ocorrerá por meio de **credenciamento**, mediante **chamamento público**, nos termos do **art. 79 da Lei nº 14.133/2021**.

Todos os interessados que atenderem às condições estabelecidas no edital poderão ser habilitados.

A contratação ocorrerá conforme:

- disponibilidade de imóveis;
- adequação ao perfil da família beneficiária;
- interesse público e disponibilidade orçamentária.

10. ESTIMATIVA DO VALOR ANUAL DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da locação foi definido com base em **levantamento de mercado realizado pela Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social**, mediante consulta direta a **imobiliárias atuantes no Município de Nova Andradina/MS**, bem como **pesquisa junto a proprietários de imóveis residenciais locais**, considerando unidades habitacionais com características semelhantes às especificações mínimas exigidas neste processo.

A coleta das informações teve por finalidade identificar o **valor médio praticado no mercado imobiliário local para imóveis residenciais destinados à locação**, observando critérios de localização urbana, padrão construtivo, número mínimo de cômodos e condições de habitabilidade compatíveis com a finalidade do programa de aluguel social. Ressalta-se que a pesquisa buscou refletir a **realidade do mercado imobiliário local no momento do levantamento**, servindo como parâmetro técnico para definição do valor máximo estimado da locação, em observância aos princípios da **razoabilidade, economicidade e vantajosidade para a Administração Pública**, conforme diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

O valor total de R\$ 189.120,00 constitui **projeção máxima anual**, baseada em ocupação integral pelo período máximo de 12 meses, e o credenciamento não gera obrigação de contratação integral do quantitativo estimado, constituindo mera expectativa de contratação conforme demanda efetiva da Administração.

11. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO E DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL

11.1. O prazo para disponibilização dos imóveis serão de até 72 horas, contados do recebimento da Solicitação de Fornecimento (SF), da nota de empenho, contrato ou instrumento equivalente.

11.2. O imóvel fornecido deverá atender rigorosamente às especificações estabelecidas no objeto contratual. O descumprimento dessas especificações, com a materiais em desacordo com os parâmetros definidos, poderá ensejar a aplicação das penalidades cabíveis, conforme previsto pela Administração Pública Municipal e em conformidade com a legislação vigente.



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMDIC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

11.3. Do Recebimento

11.3.1. A disponibilização do imóvel será precedida de **vistoria inicial**, a ser realizada pelo fiscal do contrato ou por servidor designado pela Administração, com o objetivo de verificar as condições estruturais, sanitárias e de habitabilidade do imóvel, bem como registrar seu estado de conservação no momento da entrega das chaves, mediante elaboração de termo de vistoria. Ao término da vigência contratual ou em caso de rescisão, será realizada **vistoria final**, com a finalidade de verificar as condições em que o imóvel está sendo devolvido, comparando-se com o estado registrado na vistoria inicial, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, podendo ser adotadas as medidas administrativas cabíveis caso sejam constatados danos ou irregularidades.

11.4. Da Garantia da Execução

Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

12. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES: CONTRATANTE/LOCATÁRIO

- 12.1 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo(a) contratado(a)/Locador(a), de acordo com o contrato e seus anexos;
- 12.2 Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;
- 12.3 Notificar o Contratado/locador, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;
- 12.4 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 12.5 Realizar, junto com o(a) contratado(a)/Locador(a) a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo(a) contratado(a)/Locador(a) os eventuais defeitos existentes;
- 12.6 Comunicar ao(a) contratado(a)/Locador(a) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 12.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do(a) contratado(a)/Locador(a), assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 12.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 12.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do(a) contratado(a)/Locador(a);
- 12.10 Comunicar ao(a) contratado(a)/Locador(a) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 12.11 Entregar imediatamente ao(a) contratado(a)/Locador(a) 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 ao Contratante/locatário;
- 12.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
 - a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos,



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMDIC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

- mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.
- 12.13 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo(a) contratado(a)/Locador(a);
- 12.14 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.
- 12.15 Comunicar em relação à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, conforme o art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021;
- 12.16 Efetuar o pagamento ao(a) contratado(a)/Locador(a) do valor correspondente à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no Termo de Referência e neste contrato;
- 12.17 Aplicar ao(a) contratado(a)/Locador(a) as sanções previstas na lei e neste Contrato;
- 12.18 Cientificar o órgão de representação judicial – Procuradoria Geral para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo(a) contratado(a)/Locador(a);
- 12.19 Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.
- 12.20 A Administração terá o prazo de 30(trinta) dias a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.
- 12.21 Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado no prazo máximo de 30(trinta) dias.
- 12.22 Notificar os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.
- 12.23 A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo(a) contratado(a)/locador(a) com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado/locador, de seus empregados, prepostos ou subordinados.
- 12.24 O Contratante/Locatário não poderá sem o consentimento escrito do(a) contratado(a)/Locador(a) e sob pena de rescisão, ceder este contrato, emprestar, sublocar, no todo ou em parte objeto da presente locação, o qual o imóvel se destina à moradia das famílias beneficiárias do programa, exclusivamente para Aluguel Social.
- 12.25 O Contratante/Locatário é indiretamente responsável pelo bom uso do imóvel locado, devendo sujeitar-se às normas estabelecidas pelo Poder Público, sujeitando-se, principalmente, aos horários de silêncio estabelecidos na legislação pelos órgãos competentes e a responder pela segurança e conservação do mesmo.
- 12.26 O licenciamento da atividade comercial e sua localização perante o Poder Público ficam sob inteira responsabilidade do Contratante/Locatário.
- 12.27 O Contratante/Locatário obriga-se a zelar pelo imóvel locado e suas



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMDIC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

- dependências e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene, limpeza e segurança, mantendo em pleno funcionamento as instalações, revisando-as periodicamente, substituindo imediatamente qualquer peça, acessório ou utensílio que venha a se estragar, mantendo os passeios de acordo com o disposto nas posturas municipais, conservando as cercas e muros, pátios e áreas de serviço, se existirem, podendo ainda fazer benfeitorias no imóvel.
- 12.28 Quando for realizada uma benfeitoria que visa à conservação do imóvel ou que evite que ele se deteriore (necessária), não há necessidade do(a) contratado(a)/Locador(a) autorizá-las, sendo que o Contratante/Locatário, tem direito de ser ressarcido por elas, assim, poderá descontar o valor das benfeitorias realizadas no aluguel. As benfeitorias que aumentam ou facilitam o uso do imóvel (úteis), dependem de expressa autorização do(a) contratado(a)/Locador(a), sendo que, não havendo, o Contratante/Locatário não receberá qualquer indenização, e se houver poderá descontar o valor das benfeitorias realizadas no pagamento da(s) mensalidade(s) do aluguel. E, por fim, “as benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo Contratante/Locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.” (art. 36 da Lei nº 8.245/91), ou seja, o Contratante/Locatário, ao final da locação, tem o direito de retirar o que construiu no imóvel, desde que não cause danos ao mesmo, posto que, se isso ocorrer, deve ele (locatário) indenizar o(a) contratado(a)/Locador(a).
- 12.29 O Contratante/Locatário obriga-se a levar ao conhecimento do(a) contratado(a)/Locador(a), qualquer tentativa de perturbação de terceiros, qualquer comunicado, aviso ou intimação das autoridades, que digam respeito ao imóvel locado, obrigando-se a comunicar a construção por qualquer dos proprietários dos imóveis confrontantes, de cerca ou de mudo divisório, a fim de que este possa acompanhar a execução de obra.
- 12.30 Caso o imóvel seja colocado à venda, o Contratante/Locatário se obriga também, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991), a permitir a colocação de placas para anunciar a venda, e comprometer-se a facilitar a demonstração do imóvel a prováveis compradores, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros na hipótese de sua alienação.
- 12.31 Findo o contrato de locação, restituir o imóvel, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega das chaves, inclusive a pintura que deverá estar nas mesmas condições em que se encontrava quando do recebimento, excetuando-se os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, obrigando-se o Contratante/Locatário a indenizar os danos por ventura verificados. Alternativamente, poderá repassar ao(a) contratado(a)/Locador(a), desde que aceite por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 12.32 Na ocasião da devolução do imóvel, em razão do término do prazo contratual ou por rescisão judicial ou extrajudicial, o imóvel será submetido à vistoria, com finalidade de constatar-se o perfeito cumprimento do disposto na cláusula anterior.
- 12.33 Em caso de rescisão contratual, antes do término do contrato, o Contratante/Locatário deverá comunicar por escrito ao(a) contratado(a)/Locador(a), pessoalmente ou através de carta com aviso de recebimento, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência.
- 12.34 O imóvel somente será recebido após a observância dessas condições e serão devidos alugueis, água e luz até a data do seu perfeito cumprimento, incidindo,



PMDIC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

inclusive, correção monetária sobre os mesmos.

- 12.35 No ato da entrega das chaves o Contratante/Locatário deverá ter quitado todos os alugueis, e deverá apresentar devidamente quitado, o talão correspondente a conta final de água e luz. Na falta desta, depositará, mediante recibo, importância correspondente aos dias que excederam o ultimo talão, calculado a base do consumo dos meses anteriores.

13. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES: CONTRATADA/LOCADOR

13.1. (a) contratado(a)/Locador(a) deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

- 13.2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 13.3. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- 13.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 13.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 13.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 13.7. Realizar, junto com o Contratante/Locatário, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 13.8. Responder pelos danos ao patrimônio do Contratante/Locatário decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 13.9. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 13.10. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.
- 13.11. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;
- 13.12. Fornecer ao Contratante/Locatário recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 13.13. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 13.14. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houverem, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
- a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 13.15. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 13.16. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), bem



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMDIC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao Contratante/locatário

14. DO PRAZO DO CONTRATO RECORRENTE DO CREDENCIAMENTO

Os contratos administrativos decorrentes do credenciamento possuirão prazo de execução definido conforme a necessidade concreta da família beneficiária, devidamente atestada por parecer técnico social, e em conformidade com a legislação municipal aplicável e com as disposições da Lei nº 14.133/2021, podendo ser prorrogados nos limites legais, desde que demonstrada a manutenção da situação de vulnerabilidade e a existência de disponibilidade orçamentária. Sendo, período mínimo estimado de concessão: **O contrato poderá ter vigência inicial de até 06 (seis) meses, podendo ser prorrogado até o limite máximo de 12 (doze) meses, conforme avaliação técnica da equipe socioassistencial e disponibilidade orçamentária.**

15. DA ALTERAÇÃO DOS CONTRATOS E DO AUMENTO OU SUPRESSÃO DO VALOR E DA NEGOCIAÇÃO

15.1 Não se aplica neste caso.

16. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

16.1 A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas por servidor(es) designado(s) formalmente pela Administração, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, competindo-lhes acompanhar e fiscalizar a execução do objeto contratual.

16.2. O gestor do contrato será responsável pelo acompanhamento administrativo da execução, incluindo o controle de prazos, pagamentos, vigência contratual, eventuais reajustes, aditivos e providências necessárias à boa execução do contrato.

16.3. O fiscal do contrato será responsável por verificar o cumprimento das obrigações contratuais, especialmente quanto à disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso, comunicando ao gestor do contrato quaisquer irregularidades constatadas.

16.4. As comunicações entre as partes deverão ocorrer, preferencialmente, de forma escrita, por meio de expediente oficial ou eletrônico institucional, de modo a assegurar a rastreabilidade e a transparência dos atos praticados.

16.5. Eventuais descumprimentos contratuais deverão ser registrados e comunicados formalmente ao CONTRATADO, para adoção das medidas cabíveis, inclusive aplicação de sanções, quando for o caso, observando-se o contraditório e a ampla defesa.

17. PAGAMENTO

17.1. O pagamento será efetuado mensalmente, conforme apresentação do documento de cobrança (nota fiscal, nota fiscal simplificada, documento auxiliar da nota fiscal eletrônica - DANFE, fatura, fatura comercial e outros que deverá ser emitida em nome do Município) no setor financeiro do LOCATÁRIO, devidamente atestada(s) e visada(s) pela unidade de fiscalização e gerenciamento do Contrato, por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário a serem especificadas pelo(a) LOCADOR(A) no documento de cobrança, observando a ordem cronológica estabelecida no art. 131 da Lei nº 14.133/2021, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

17.2. O(s) documento(s) de cobrança que for(em) apresentado(s) com erro(s) será(ão) devolvidos ao(à) LOCADOR(A).

17.3. No documento de cobrança deverá constar necessariamente o número e a data de assinatura deste termo contratual, os dados bancários: banco, agência e nº da conta corrente. O prazo de pagamento previsto, só vencerá em dia de expediente normal, na cidade de Nova Andradina/MS, postergando-se, em caso negativo, para o primeiro dia útil



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMDIC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

subsequente.

17.4. Para o pagamento ser liberado, devem ser apresentadas:

PESSOA FÍSICA:

- Prova de regularidade com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do proprietário do imóvel, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre

PESSOA JURÍDICA:

- Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre.

18. REAJUSTE

18.1. Os valores contratados poderão ser reajustados após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data da apresentação da proposta ou da data-base do contrato, utilizando-se como índice de correção o **IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado**, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, conforme legislação aplicável.

18.2. O reajuste incidirá exclusivamente sobre o valor mensal da locação do imóvel, não abrangendo quaisquer despesas que não estejam previstas como responsabilidade do CONTRATANTE.

18.3. A solicitação de reajuste deverá ser formalmente apresentada pelo CONTRATADO, acompanhada da documentação comprobatória do índice aplicado, devendo ser analisada e atestada pela Administração antes de sua implementação.

18.4. Não será concedido reajuste com efeitos retroativos, sendo aplicado apenas para períodos futuros, a partir da data de sua aprovação pela Administração.

18.5. O reajuste somente será efetivado mediante alteração contratual formal, observando-se todos os trâmites legais e administrativos previstos na Lei nº 14.133/2021.

19. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

19.1 A seleção dos interessados será realizada por meio de procedimento de credenciamento, mediante chamamento público, nos termos do art. 79 da Lei nº 14.133/2021.

19.2 O credenciamento permitirá a habilitação de todas as pessoas físicas ou jurídicas que atendam aos requisitos estabelecidos no edital e neste Termo de Referência, não havendo disputa competitiva entre os interessados.

19.3 O credenciamento não gera direito subjetivo à contratação, constituindo mera expectativa de convocação, a qual ocorrerá conforme a necessidade da Administração Pública, observados os critérios técnicos estabelecidos.

19.4 A seleção do imóvel a ser contratado para cada caso concreto observará os seguintes critérios técnicos:

I – Adequação do imóvel às especificações mínimas estabelecidas neste Termo de Referência;

II – Compatibilidade do imóvel com o perfil da família beneficiária do programa;

III – localização do imóvel em área urbana regular do Município;

IV – Disponibilidade imediata do imóvel para ocupação;

V – Interesse público e disponibilidade orçamentária.



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMDIC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

19.5 CRITÉRIO DE DESEMPATE ENTRE IMÓVEIS

Caso haja mais de um imóvel credenciado apto a atender à mesma demanda, serão adotados os seguintes critérios de prioridade, observada a ordem abaixo:

I – Imóvel que apresente melhores condições de habitabilidade e conservação, conforme vistoria técnica realizada pela Administração;

II – Imóvel localizado em região com melhor acesso à infraestrutura urbana, tais como transporte público, unidades de saúde, escolas e serviços essenciais;

III – imóvel que apresente maior adequação ao perfil da família beneficiária, considerando o número de integrantes do núcleo familiar;

IV – Ordem cronológica de credenciamento, considerando a data de habilitação do interessado no procedimento de credenciamento.

19.6 Persistindo empate após a aplicação dos critérios acima, a Administração poderá realizar sorteio público entre os imóveis aptos, devidamente registrado em ata.

20. HABILITAÇÃO

20.1. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os requisitos abaixo discriminados.

20.1.1. PARA A HABILITAÇÃO, PESSOA FÍSICA

DOCUMENTOS RELATIVOS À HABILITAÇÃO JURÍDICA (art. 66 da Lei nº 14.133/2021):

- cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- CPF do locatário (Autenticada em Cartório ou com autenticação digital);
- Comprovante de Residência, atualizado referente aos últimos 60 dias;
- Certidão de Casamento (se for o caso);

20.1.2. Do imóvel: Escritura Pública/ Contrato de Compra e Venda/ Comprovação de posse/Inscrição Imobiliária do Imóvel a ser locado em nome do(s) proprietário(s);

20.2. DOCUMENTOS RELATIVOS À HABILITAÇÃO JURÍDICA, SOCIAL E TRABALHISTA):

20.2.1 Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas;

20.2.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

20.2.3. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos trabalhistas.

20.2.4. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual/Distrital do domicílio ou sede do



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMDIC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre.

20.2.5. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal de Nova Andradina/MS através da Certidão Negativa de Débitos Municipais;

20.2.5.1. Caso seja considerado isento dos tributos Municipais relacionados ao objeto contratual,

deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

20.3. PARA A HABILITAÇÃO PESSOA JURÍDICA

DOCUMENTOS RELATIVOS À HABILITAÇÃO JURÍDICA (art. 66 da Lei nº 14.133/2021):

Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

20.3.1. **Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

20.3.2. **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

20.3.3. **Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME nº 77, de 18 de março de 2020.

20.3.4. **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

20.3.5. **Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato

constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

20.3.6. **Sociedade cooperativa:** ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

20.3.7. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva. Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

20.3.8. **Do imóvel:** Matrícula atualizada com o nome do proprietário do imóvel.

20.4. DOCUMENTOS RELATIVOS À HABILITAÇÃO JURÍDICA (art. 66 da Lei nº 14.133/2021):

20.4.1. Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, no caso de empresário individual;

20.4.2. **Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal**, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com objeto contratual (art. 68, II da Lei nº 14.133/2021);

20.4.3. Prova de inscrição no **Cadastro Nacional de Pessoas Físicas ou de Pessoa Jurídica (CNPJ)**, www.receita.fazenda.gov.br (art. 68, I da Lei nº 14.133/2021);



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMDC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

- 20.4.4. Certidão expedida pela Junta Comercial ou pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas, conforme o caso, que comprove a condição de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, segundo determinado pelo Departamento de Registro Empresarial e Integração DREI;
- 20.4.5. Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio "www.portaldoempreendedor.gov.br", em se tratando de Microempreendedor Individual (MEI);

Art. 66. A habilitação jurídica visa a demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações, e a documentação a ser apresentada por ele limita-se à comprovação de existência jurídica da pessoa e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada.

- 20.4.6. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores, no caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada – EIRELI, bem como, no caso de Sociedade por Ações, acompanhado de documentos que comprovem a eleição de seus administradores;
- 20.4.7. Inscrição do Ato Constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores, no caso de sociedade simples.
- a) Registro comercial, no caso de empresa individual;
 - b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedades comerciais (Contrato Social com todas as Alterações Contratuais ou Contrato social consolidado);
 - c) Documentos de eleição dos atuais administradores, tratando-se de sociedades por ações, acompanhados da documentação mencionada na alínea "b", deste subitem;
 - d) Ato constitutivo devidamente registrado no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas tratando-se de sociedades civis, acompanhado de prova da diretoria em exercício;
 - e) Decreto de autorização e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, tratando-se de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, quando a atividade assim o exigir.
 - f) Caso a pessoa credenciada pela empresa não seja o representante legal, mas um procurador, ele deverá apresentar a **procuração por instrumento público ou particular**, da qual constem poderes específicos para formular lances, negociar preço, interpor recursos e desistir de sua interposição e praticar todos os demais atos pertinentes ao certame acompanhados do correspondente documento, dentre os indicados na alínea "a", que comprove os poderes do mandante para a outorga.
 - g) Cédula de Identidade ou CNH do representante legal da empresa.

20.5. DOCUMENTOS RELATIVOS À REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

- a) prova de inscrição no **Cadastro Nacional de Ordem Pessoa Jurídica (CNPJ)**, www.receita.fazenda.gov.br (art. 68, I da Lei nº 14.133/2021);
- b) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMDIC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.

- c) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- d) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- e) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- f) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- g) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- g.1) Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos Estadual relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

h) O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

20.6. DOCUMENTOS RELATIVOS À QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO- FINANCEIRA (art. 69 da Lei nº 14.133/2021)

- a) certidão negativa de feitos sobre falência, expedida pelo distribuidor da sede do licitante em, com data de expedição não superior a 60 (sessenta) dias da data da abertura do certame, se outro prazo não constar do documento (Estado ou Município sede do licitante).

21. DECLARAÇÕES

- 21.1.1. No momento do credenciamento deverá ser apresentada **Declaração de Habilitação conforme Anexo III**, aquiescendo quanto ao cumprimento integral dos requisitos da habilitação.
- 21.1.2. Declaração nos termos do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal (art. 68, VI da Lei nº 14.133/2021).
- 21.1.3. Declaração de Fatos Supervenientes Impeditivos;

22. LOCALIZAÇÃO DO FORNECEDOR / IMÓVEL

22.1. No momento da proposta, o fornecedor deverá informar o endereço físico completo do imóvel, para verificação da compatibilidade com o objeto da contratação.

23. TRATAMENTO DIFERENCIADO PARA ME/EPP

23.1. Será assegurado tratamento diferenciado e favorecido às Microempresas – ME e



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMIDIC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Empresas de Pequeno Porte – EPP, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, e da Lei nº 14.133/2021, no que couber.

As ME e EPP deverão apresentar toda a documentação exigida para fins de habilitação, ainda que contenha alguma restrição na regularidade fiscal ou trabalhista, sendo-lhes concedido o prazo de 05 (cinco) dias úteis, prorrogável por igual período, a critério da Administração, para a regularização, conforme disposto no art. 43 da Lei Complementar nº 123/2006.

23.2. A não regularização da documentação no prazo estabelecido implicará na decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas na legislação vigente, sendo facultado à Administração convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, ou revogar o certame.

23.3. Considerando a natureza do objeto, consistente em locação de imóvel, e a possibilidade de participação de pessoa física, o tratamento diferenciado previsto neste item aplicar-se-á exclusivamente aos licitantes enquadrados como ME ou EPP, quando for o caso.

24. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

24.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Unidade: Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social

2074 – Fazer a gestão de benefícios eventuais.

Projeto/Atividade: 3.3.90.00.00.00.00.00 – Aplicações diretas - 1500.0000 recursos não

Despesa: vinculados de impostos.

Código Reduzido: 27.

Exercício: 2026

25. INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES

25.1. Infrações Administrativas

25.1.1. Constituem infrações administrativas, nos termos do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo de outras previstas em lei, no edital ou no contrato:

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

25.2. Sanções Aplicáveis

25.2.1. Pela prática das infrações previstas no item anterior, a Administração poderá aplicar ao licitante ou contratado, garantidos o contraditório e a ampla defesa, as seguintes sanções, nos termos do art. 156 da Lei nº 14.133/2021:

- a) advertência;



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMDIC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

- b) multa, nas modalidades moratória ou compensatória;
 - c) impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública;
 - d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.
- 23.2.2. A aplicação das sanções observará a natureza e a gravidade da infração cometida, os danos dela decorrentes para a Administração, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os antecedentes do licitante ou contratado, conforme disposto na legislação aplicável.
- 25.2.3. As sanções poderão ser aplicadas cumulativamente, quando cabível, observadas as disposições legais e contratuais.

25.3. SANÇÃO DE MULTA

25.3.1. Multa Moratória

Aplica-se nos casos de atraso injustificado no cumprimento das obrigações contratuais, nas seguintes condições:

- a) Multa de 2% (dois por cento) ao mês sobre o valor da parcela inadimplida, enquanto perdurar a irregularidade, limitada a 30% (trinta por cento) do valor mensal da locação;
- b) Multa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor mensal do contrato, nos casos de descumprimento de obrigações acessórias.

25.3.2. Multa Compensatória

A multa compensatória será aplicada nos casos de inexecução parcial ou total do objeto, ou descumprimento grave das obrigações contratuais, observando-se o grau de gravidade da infração, conforme parâmetros estabelecidos no Decreto Municipal nº 3.331/2024.

25.3.3. Não Cumulatividade das Multas

As multas moratória e compensatória não serão aplicadas cumulativamente para o mesmo fato gerador.

25.3.4. Conversão da Multa Moratória

A multa moratória poderá ser convertida em multa compensatória, nos termos do art. 162 da Lei nº 14.133/2021.

25.3.5. Recolhimento das Multas

As multas aplicadas deverão ser recolhidas no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da notificação do CONTRATADO, podendo, a critério da Administração, ser descontadas de valores eventualmente devidos.

25.3.6. Sanções Adicionais

Sem prejuízo das multas previstas, poderão ser aplicadas as sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade, observados o contraditório e a ampla defesa.

25.4. PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

25.4.1. O procedimento para aplicação das sanções observará o disposto no Capítulo III do Decreto Municipal nº 3.331/2024, assegurados ao CONTRATADO o contraditório, a ampla defesa e o devido processo legal.

25.4.2. O processo administrativo sancionador será instaurado por autoridade competente e conterá, no mínimo:

- I – Descrição clara e detalhada dos fatos imputados ao CONTRATADO;
- II – Indicação dos elementos de prova;
- III – Fixação de prazo para apresentação de defesa;
- IV – Designação de servidor responsável pelo acompanhamento do processo.

25.5. A aplicação das penalidades deverá ser devidamente motivada e registrada nos sistemas oficiais, inclusive no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, quando couber.



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS,
ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA
APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em
<https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMDIC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

26. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- 26.1. O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.
- 26.2. 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 fixado para o contrato.
- 26.3. 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, adotar as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual
- 26.4. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [artigo 137 da Lei nº 14.133/21](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- 26.4.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os [artigos 138 e 139](#) da mesma Lei.
- 26.4.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
- 26.4.3. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
- 26.5. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:
- 26.5.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
 - 26.5.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
 - 26.5.3. Indenizações e multas.
- 26.6. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).
- 26.7. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

27. REAJUSTE E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

- 27.1 No que concerne ao reajuste, será observada a redação do art. 92, §3º da Lei nº 14.133/2021.
- 27.1.1 O valor avençado para o CONTRATO será irreajustável pelo período de 12 (doze) meses, contado da data do orçamento estimado.
- 27.2. Caso o CONTRATO venha a ser prorrogado, serão reajustados pelo Índice Geral de Preços de Mercado- IGPM, ou outro índice oficial que o venha a substituir, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.
- 27.2.1. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 27.2.2. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice(s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
- 27.2.3. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).
- 27.2.4. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMDIC202641643



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

27.2.5. 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.

27.3. O reajuste será realizado por apostilamento.

28. DISPOSIÇÕES FINAIS

28.1. Este Termo de Referência foi elaborado em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade e planejamento.

28.2. Os casos omissos serão resolvidos à luz da legislação vigente e das orientações dos órgãos de controle interno e jurídico da Administração.

28.3. procedimento de credenciamento mediante chamamento público, nos termos do art. 79 da Lei nº 14.133/2021.

Nova Andradina/MS, 20 de maio de 2026.

Equipe de Planejamento:

Alan Junior Barbosa Lima

Matrícula: 13496

Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania

Eliane D. Lazarini de Paula

Fiscal de Contrato

Matricula: 10250

Maria Aparecida dos Santos Correia Valdez

Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania

Matricula: 136



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 20/05/2026 11:00:04 - Documento Nº: 667854-5364 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=667854-5364>



PMDIC202641643

SIGA