



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E LICITANTE

1.1. Processo: PM-ADM-2026/08312

1.2. Área Solicitante: Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social.

1.3. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER O SCFV NO DISTRITO DE NOVA CASA VERDE

### 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social – SEMCIAS necessita dispor de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV no Distrito de Nova Casa Verde/MS, visando à execução regular das atividades socioassistenciais destinadas às crianças, adolescentes, idosos e demais usuários atendidos pela política pública de assistência social.

2.2. O SCFV desenvolve atividades coletivas, oficinas, ações de convivência comunitária e acompanhamento social, demandando ambiente estruturado, seguro e funcional, com espaço compatível para realização de dinâmicas em grupo, atendimento individualizado, armazenamento de materiais e desenvolvimento das ações socioeducativas.

2.3. Para o adequado funcionamento do serviço, o imóvel deve atender a requisitos mínimos de acessibilidade, segurança, salubridade, ventilação, iluminação e organização dos ambientes, garantindo condições dignas aos usuários e aos profissionais que atuam na execução das atividades.

2.4. Atualmente, verifica-se a inexistência de imóvel público pertencente ao Município, localizado no Distrito de Nova Casa Verde, que atenda de forma adequada e imediata às necessidades estruturais e funcionais do SCFV, especialmente quanto à localização estratégica, metragem compatível, divisão interna adequada e condições físicas apropriadas ao atendimento do público.

2.5. Diante desse cenário, a locação de imóvel apresenta-se como medida necessária e adequada para assegurar a continuidade, regularidade e eficiência da prestação dos serviços socioassistenciais no Distrito, garantindo acesso da população às ações do SCFV e observância aos princípios da proteção social básica.

### 3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES (PCA)

3.1. O Plano de Contratações Anual (PCA) para o exercício de 2026 foi publicado em 05/01/2026 e atualizado em 26/02/2026, encontrando-se disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, por meio do seguinte link:

 <https://pncp.gov.br/app/pca/03173317000118/2026/2>

3.2. A presente contratação está prevista no PCA sob o ID nº 03173317000118-0-000002/2026.

3.3. A inclusão da contratação no Plano de Contratações Anual atende ao disposto no art. 12 da Lei nº 14.133/2021.





**3.4.** O planejamento prévio por meio do PCA contribui para a organização das demandas administrativas, prevenção de contratações emergenciais e observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

## 4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atendimento das necessidades do **Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV**, vinculado à Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social – SEMCIAS, o imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

### 4.1. Requisitos funcionais e operacionais

- a) Possuir espaço físico compatível com a realização de atividades coletivas, oficinas, reuniões e ações socioeducativas desenvolvidas no âmbito do SCFV;
- b) Dispor de ambiente adequado para atendimento individualizado, quando necessário;
- c) Contar com área destinada ao armazenamento de materiais pedagógicos, equipamentos e documentos administrativos;
- d) Permitir organização adequada dos ambientes, garantindo funcionalidade, circulação segura e conforto aos usuários.

### 4.2. Requisitos de segurança e adequação ao público atendido

- a) Garantir condições de segurança física aos usuários e profissionais, prevenindo riscos estruturais;
- b) Possuir ambientes que permitam supervisão adequada das atividades desenvolvidas;
- c) Oferecer condições mínimas de proteção contra intempéries e riscos à integridade física dos frequentadores.

### 4.3. Requisitos de localização e acessibilidade

- a) Estar localizado no Distrito de Nova Casa Verde/MS, em área de fácil acesso à população usuária do serviço;
- b) Possuir condições adequadas de acessibilidade, observadas as normas vigentes, especialmente para atendimento de pessoas com mobilidade reduzida.





#### 4.4. Requisitos estruturais e de conservação

- a) Ser imóvel construído em alvenaria;
- b) Encontrar-se em boas condições de uso, com instalações elétricas e hidráulicas adequadas e em conformidade com as normas técnicas vigentes;
- c) Dispor de iluminação e ventilação adequadas, proporcionando ambiente salubre e compatível com a permanência prolongada de grupos;
- d) Atender às normas de segurança, habitabilidade e higiene, não apresentando riscos à integridade física dos usuários e servidores.

#### 4.5. Requisitos mínimos de composição dos ambientes

O imóvel deverá conter, no mínimo, a seguinte composição, ou estrutura equivalente que atenda à finalidade pública:

- a) 01 (um) espaço amplo destinado às atividades coletivas;
- b) 02 (dois) ambientes adicionais que possam ser utilizados para apoio administrativo ou atividades complementares;
- c) 01 (uma) cozinha ou copa;
- d) 02 (dois) banheiros;
- e) Área externa ou espaço que possibilite atividades recreativas, quando possível.

#### 4.6. Requisitos legais e contratuais

- a) O imóvel deverá possuir regularidade jurídica, com documentação apta à celebração do contrato de locação;
- b) O valor da locação deverá ser compatível com a realidade do mercado imobiliário local, demonstrada nos autos do processo administrativo;
- c) A contratação observará as disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como as demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

### 5. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

**5.1.** Considerando a necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, vinculado à Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social – SEMCIAS, estima-se a contratação de **01 (um) imóvel**, a ser utilizado de forma contínua para o desenvolvimento das atividades socioassistenciais no Distrito de Nova Casa Verde/MS.





**5.2.** A estimativa do quantitativo decorre da necessidade permanente de um único espaço físico para a execução das atividades do SCFV, não havendo fracionamento ou multiplicidade de unidades, uma vez que as ações serão concentradas em um único imóvel, suficiente para atender à demanda existente na localidade.

**5.3.** A contratação deverá contemplar o período inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada conforme o interesse da Administração e nos termos da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrada a vantajosidade da manutenção do contrato e observados os limites legais aplicáveis às contratações de locação.

## 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizado levantamento de mercado com a finalidade de identificar soluções disponíveis para atendimento da necessidade de disponibilização de imóvel destinado ao funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV no Distrito de Nova Casa Verde/MS.

### 6.1 Alternativas analisadas

Foram avaliadas as seguintes alternativas:

**a)** Utilização de imóvel próprio do Município

Verificou-se a inexistência de imóvel público disponível no Distrito de Nova Casa Verde com características adequadas para instalação imediata do SCFV.

**b)** Aquisição de imóvel

A aquisição não se mostra adequada no momento, em razão do elevado investimento necessário, dos procedimentos administrativos inerentes à compra e da necessidade imediata de disponibilização do espaço.

**c)** Construção de unidade própria

A construção demandaria recursos financeiros expressivos e prazo incompatível com a necessidade atual da Administração.

**d)** Locação de imóvel existente

A locação apresenta-se como a alternativa mais viável, permitindo atendimento imediato da demanda, menor custo inicial e flexibilidade administrativa.

### 6.2 Mercado fornecedor

Verificou-se a existência potencial de imóveis aptos a atender os requisitos mínimos definidos pela Administração, não sendo possível afirmar a inviabilidade de competição.

Dessa forma, a solução mais adequada consiste na realização de procedimento licitatório destinado à seleção da proposta mais vantajosa para locação de imóvel destinado ao funcionamento do SCFV.





### 6.3 Conclusão

Conclui-se que a locação de imóvel é a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, devendo a seleção do imóvel ocorrer mediante procedimento licitatório que assegure ampla competitividade e observância dos princípios previstos na Lei nº 14.133/2021.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Considerando o levantamento de mercado realizado, conforme descrito no item 6 deste Estudo Técnico Preliminar, a estimativa de valor foi obtida mediante pesquisa de mercado e avaliações imobiliárias realizadas pela Administração, servindo como parâmetro para definição do valor estimado da licitação destinada à contratação de imóvel para funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV no Distrito de Nova Casa Verde/MS.

7.2. A estimativa do valor da contratação foi fundamentada em pesquisa de mercado realizada pela Administração, contemplando consultas a anúncios imobiliários, informações obtidas junto ao mercado local e demais referências disponíveis, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, resultando em valor estimado mensal de R\$ 3.543,33 (três mil, quinhentos e quarenta e três reais e trinta e três centavos).

7.3. O valor estimado mensal da contratação corresponde, portanto, a R\$ 3.543,33 (três mil, quinhentos e quarenta e três reais e trinta e três centavos).

7.4. Considerando o período inicial de 12 (doze) meses, o valor global estimado da contratação perfaz o montante de R\$ 42.519,96 (quarenta e dois mil, quinhentos e dezenove reais e noventa e seis centavos).

7.5. O valor estimado servirá como parâmetro para fins de análise de vantajosidade, reserva orçamentária e formalização da contratação, observados os princípios da razoabilidade, economicidade e interesse público.

## 8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A solução proposta consiste na contratação de pessoa física ou jurídica para disponibilização, mediante locação, de imóvel situado no Distrito de Nova Casa Verde/MS, que atenda aos requisitos mínimos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar, destinado ao funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, com características físicas e estruturais compatíveis com as atividades socioassistenciais a serem desenvolvidas.

8.2. O imóvel será utilizado para a realização de atividades coletivas, oficinas, atendimentos técnicos, ações de convivência comunitária e apoio administrativo, possibilitando o atendimento adequado do público em situação de vulnerabilidade social, em conformidade com as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

8.3. A opção pela locação assegura o atendimento imediato da demanda e a continuidade do serviço público socioassistencial no Distrito, apresentando viabilidade técnica e econômica diante da realidade do mercado imobiliário local.





**8.4.** A solução adotada garante flexibilidade administrativa, menor investimento inicial por parte da Administração e adequação às necessidades atuais do SCFV, mantendo a possibilidade de reavaliação futura conforme a evolução da demanda e a disponibilidade de infraestrutura pública.

**8.5.** Dessa forma, a locação do imóvel mostra-se adequada, eficiente e alinhada ao interesse público, viabilizando a execução regular das ações do SCFV no Distrito de Nova Casa Verde.

## 9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

**9.1.** A contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar não comporta parcelamento, uma vez que se refere à locação de 01 (um) imóvel destinado ao funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV no Distrito de Nova Casa Verde/MS, cuja utilização deve ocorrer de forma integral e contínua.

**9.2.** O eventual parcelamento do objeto comprometeria a funcionalidade da solução e a adequada execução das atividades socioassistenciais, que demandam utilização de espaço físico único e integrado para realização de oficinas, encontros coletivos e demais ações do serviço.

**9.3.** Ademais, o parcelamento não resultaria em vantagem econômica ou operacional para a Administração, tendo em vista que a locação de imóvel constitui objeto de natureza unitária e indivisível.

**9.4.** Assim, justifica-se a não divisão do objeto, em observância aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

## 10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

**10.1.** Com a contratação decorrente deste Estudo Técnico Preliminar, a Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social – SEMCIAS pretende alcançar os seguintes resultados:

- a) Disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV no Distrito de Nova Casa Verde/MS, atendendo às necessidades das atividades socioassistenciais desenvolvidas;
- b) Garantia de ambiente estruturado e apropriado para a realização de oficinas, encontros coletivos, atividades socioeducativas e atendimentos técnicos;
- c) Melhoria das condições de trabalho da equipe técnica, assegurando espaço organizado, funcional e compatível com as demandas do serviço;
- d) Qualificação do atendimento à população em situação de vulnerabilidade social, proporcionando ambiente que promova acolhimento, dignidade, convivência comunitária e acessibilidade;
- e) Continuidade e regularidade na execução das ações do SCFV no Distrito, evitando interrupções decorrentes da inexistência ou inadequação de espaço físico;





# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

f) Fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários por meio da oferta de estrutura adequada ao desenvolvimento das atividades coletivas previstas nas diretrizes do SUAS.

**10.2.** Dessa forma, espera-se que a contratação contribua para a eficiência da gestão pública e para o fortalecimento da política municipal de assistência social, garantindo a adequada prestação dos serviços socioassistenciais à população do Distrito de Nova Casa Verde/MS.

## 11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

**11.1.** Para viabilizar a contratação pretendida e assegurar a adequada execução do objeto, a Administração deverá adotar as seguintes providências:

- Instaurar o processo administrativo de contratação, instruindo-o com o presente Estudo Técnico Preliminar, levantamento de mercado, estimativa de custos e demais documentos exigidos pela legislação vigente;
- Promover procedimento licitatório para seleção da proposta mais vantajosa, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021;
- Consolidar a pesquisa de preços com base nas fontes previstas no levantamento de mercado, para fins de definição do valor estimado da contratação;
- Elaborar o Termo de Referência ou instrumento equivalente, contendo as condições, requisitos, obrigações, prazos e demais elementos necessários à contratação;
- Providenciar a verificação da regularidade jurídica do imóvel, incluindo a análise da documentação necessária à celebração do contrato de locação;
- Assegurar a disponibilidade orçamentária e financeira, com a devida indicação da dotação orçamentária correspondente;
- Designar gestor e fiscal do contrato, responsáveis pelo acompanhamento da execução contratual, nos termos da Lei nº 14.133/2021;
- Adotar as medidas necessárias à formalização do contrato, bem como ao acompanhamento, controle e eventual prorrogação, quando cabível, observada a vantajosidade para a Administração.

## 12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

**12.1.** Para a execução do objeto tratado neste Estudo Técnico Preliminar, não se identificam contratações correlatas ou interdependentes que devam ser realizadas de forma simultânea ou vinculada à locação do imóvel.

**12.2.** Eventuais contratações de serviços acessórios, tais como manutenção predial, limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, internet, telefonia ou aquisição de mobiliário, quando necessárias, poderão ser realizadas de forma independente, mediante processos próprios, não interferindo na execução do contrato de locação.

**12.3.** Assim, a locação do imóvel é suficiente, por si só, para atender à necessidade identificada, não havendo dependência de outras contratações para sua efetiva utilização.

## 13. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

**13.1.** Considerando a natureza do objeto, que consiste na locação de imóvel urbano já existente, destinado ao funcionamento de atividades administrativas e de atendimento ao público, não se identificam impactos ambientais relevantes decorrentes da contratação.

**13.2.** A utilização do imóvel não implicará em intervenções estruturais, obras, supressão de vegetação ou alterações significativas no meio ambiente, tratando-se de uso regular compatível com a destinação urbana do bem.

**13.3.** Eventuais impactos ambientais decorrentes do uso cotidiano do imóvel, tais como consumo de água, energia elétrica e geração de resíduos sólidos, são considerados rotineiros e de baixo impacto, sendo passíveis de mitigação mediante o uso racional dos recursos e a observância das normas ambientais e sanitárias vigentes.





# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

**13.4.** Dessa forma, conclui-se que a contratação não gera impactos ambientais significativos, não sendo necessária a adoção de medidas ambientais específicas além do cumprimento da legislação aplicável.

## 14. SANÇÕES

**14.1.** Comete infração administrativa, nos termos do art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, e o Decreto Municipal nº 3.331/2024, o licitante ou contratado que:

- I - Dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II - Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - Dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V - Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI - Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII - Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- IX - Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X - Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

## SANÇÃO DE MULTA

Será aplicada MULTA MORATÓRIA nas hipóteses de atraso injustificado na execução do contrato, na seguinte forma:

de 2% (dois por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 30% (trinta por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.

O atraso superior a 90 (noventa) 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, de 2021.

A MULTA COMPENSATÓRIA será aplicada nas hipóteses de descumprimento de obrigações contratuais ou nos casos decorrentes de atos praticados no procedimento licitatório, por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, sendo estabelecida em razão do grau de importância da obrigação desatendida, objetivando-se a compensação das eventuais perdas nas quais a Administração tenha incorrido, nos percentuais estabelecidos no Decreto Municipal 3.331/2024, de 19 de janeiro de 2024.

| Infração (Subtens) | Percentual da multa                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 7º, Inciso I  | de 0,5% (cinco décimos por cento) a 1% (um por cento) do valor estimado da contratação, para aquele que:<br>a) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;<br>b) não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; |





# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 7º, Inciso II  | de 1% (um por cento) a 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação para aquele que não celebrar o contrato, a ata de registro de preço ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Art. 7º, Inciso III | de 10% (dez por cento) sobre o valor contratado, em caso de recusa do adjudicatário em efetuar o reforço de garantia contratual;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Art. 7º, Inciso IV  | de 20% (vinte por cento) sobre o valor da parcela do objeto não executada, em caso de inexecução parcial do contrato;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Art. 7º, Inciso V   | de 20% (vinte por cento) a 30% (trinta por cento) sobre o valor contratado em caso de:<br>a) apresentação de declaração ou de documentação falsa exigida para o certame ou de declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;<br>b) fraude à licitação ou prática de ato fraudulento na execução do contrato;<br>c) comportamento inidôneo ou fraude de qualquer natureza;<br>d) prática de atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;<br>e) prática de ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846, de 2013;<br>f) entrega de objeto com vícios ou defeitos ocultos que o torne impróprio ao uso a que é destinado, ou diminuam-lhe o valor ou, ainda, fora das especificações contratadas;<br>g) dar causa à inexecução parcial do contrato, que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;<br>h) dar causa à inexecução total do objeto do contrato. |
| Art. 7º, Inciso V   | §1º Naqueles contratos que ainda não foram celebrados, o percentual de que trata o caput deste artigo e seus incisos para o cálculo da multa compensatória incidirá sobre o valor estimado da contratação ou sobre o valor do item registrado em ata de registro de preço.<br>§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV do caput deste artigo, a sanção poderá atingir o percentual de até 30% (trinta por cento) nas hipóteses de que trata o § 1º do art. 35 deste Decreto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Art. 8º             | Na cobrança do valor da multa moratória ou compensatória aplicada, observar-se-á o disposto no § 8º do art. 156 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, naquela ordem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |





# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

As penalidades de multa moratória e multa compensatória não serão cumuladas.  
A multa moratória poderá ser convertida em multa compensatória, observado o disposto no art. 162 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

Quaisquer multas aplicadas deverão ser recolhidas junto ao órgão competente, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados de sua publicação no Diário Oficial do Município de Nova Andradina/MS, podendo, ainda, ser descontadas de qualquer fatura ou crédito existente, a critério da licitante.

Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

## SANÇÃO DE IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR

A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável, em decorrência das infrações administrativas relacionadas no Art.7º, Incisos I ao V., quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta com o Município de Nova Andradina/MS, obedecida a seguinte gradação, definida estabelecidos no Decreto Municipal 3.331/2024, de 19 de janeiro de 2024.

| Infração (Subitens) | Pena                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 4º - I         | dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo: pena - impedimento pelo período de até 2 (dois) anos;                               |
| Art. 4º - II        | dar causa à inexecução total do contrato: pena - impedimento pelo período de até 3 (três) anos;                                                                                                                                       |
| Art. 4º - III       | deixar de entregar a documentação exigida para o certame: pena - impedimento pelo período de até 3 (três) meses;                                                                                                                      |
| Art. 4º - IV        | não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado: pena - impedimento pelo período de até 4 (quatro) meses;                                                                                   |
| Art. 4º - V         | não celebrar o contrato, a ata de registro de preço ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta: pena - impedimento pelo período de até 4 (quatro) meses; |
| Art. 4º - VI        | ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado: pena - impedimento pelo período de até 1(um) ano.                                                                                     |





**SANÇÃO DE DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE PARA LICITAR OU CONTRATAR**

A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada ao responsável, em decorrência das infrações administrativas relacionadas no Art. 5º, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, obedecida a seguinte graduação, definida no Decreto Municipal 3.331/2024, de 19 de janeiro de 2024.

| Infração (Subitens) | Pena                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 5º - I         | nas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, obrigatoriamente;                                                                                                |
| Art. 5º - II.       | nas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no caput do art. 4º deste Decreto. |

Parágrafo único. Nas infrações administrativas de que trata o inciso I deste artigo deverá ser obedecida a seguinte graduação:

I - Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato: pena - declaração de inidoneidade de até 5 (cinco) anos;

II - Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato: pena - declaração de inidoneidade de até 6 (seis) anos;

III - Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza: pena - declaração de inidoneidade de até 6 (seis) anos;

IV - Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação: pena - declaração de inidoneidade de até 5 (cinco) anos;

V - Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013: pena - declaração de inidoneidade de até 6 (seis) anos.

**PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR**

O procedimento para aplicação das sanções seguirá o disposto no Capítulo III do Decreto Municipal nº 3.331/2024, de 19 de janeiro de 2024.

**15. DA RESCISÃO**

**15.1.** A rescisão das obrigações decorrentes da presente contratação processar-se-á de acordo com o que estabelecem os Arts. 104, 137, 138, 155 e 165 da Lei nº 14.133/2021, bem como nas hipóteses previstas na legislação civil aplicável às locações de imóveis urbanos.

**15.2.** Poderá ainda ser realizada a rescisão amigável, caso haja mutuo acordo entre as partes, considerando o interesse público envolvido.

**16. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DA LOCAÇÃO**

**16.1.** A presente contratação, por se tratar de locação de imóvel urbano, reger-se-á pelas disposições da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), aplicando-se subsidiariamente a Lei 14.133/2021 e demais normas pertinentes.





## 17. DO 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 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. DOS DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

**18.1. O(a) Locador(a) deverá cumprir as obrigações previstas no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), bem como aquelas estabelecidas neste Contrato e em seus anexos, responsabilizando-se pela manutenção das condições necessárias ao uso regular do imóvel durante toda a vigência da locação:**

**18.2. Nos termos do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991, o locador é obrigado a:**

- I - Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;





IX - Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- 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.;

**18.3. O Locatário deverá cumprir as obrigações previstas no art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), bem como aquelas estabelecidas neste Contrato e em seus anexos, utilizando o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista na contratação e zelando por sua adequada conservação durante a vigência da locação:**

**18.4. Nos termos do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991, o locatário é obrigado a:**

I - Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - Servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - Pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - Pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

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;





# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

- d) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, 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 a período anterior ao início da locação;
- i) Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

## 19. VIABILIDADE DE CONTRATAÇÃO

**19.1.** Com base nas informações constantes deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação é viável sob os aspectos técnico, operacional, orçamentário e legal.

**19.2.** A necessidade de disponibilização de imóvel para funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV encontra-se devidamente demonstrada, considerando a inexistência de imóvel público apto ao atendimento da demanda.

**19.3.** O levantamento de mercado evidenciou que a locação de imóvel constitui a solução mais adequada para atendimento imediato da necessidade administrativa, apresentando melhor relação entre custo e benefício quando comparada às alternativas de aquisição ou construção.

**19.4.** Considerando a possibilidade de existência de mais de um imóvel apto ao atendimento das especificações mínimas definidas pela Administração, mostra-se recomendável a realização de procedimento licitatório destinado à seleção da proposta mais vantajosa.

**19.5.** A contratação encontra amparo nos princípios do planejamento, economicidade, eficiência e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

**19.6.** Diante disso, recomenda-se o prosseguimento do processo administrativo para elaboração do Termo de Referência e realização do procedimento licitatório correspondente.

## 20. ATOS NORMATIVOS DISCIPLINARES

**20.1** Lei Federal n. 14.133/2021, que regulamenta a Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

**20.2** Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do inquilinato);

**20.3** Decreto Municipal n. 3.159-2023 – de 24 de março de 2023, locação de imóveis;

**20.4** Decreto Municipal n. 3.330/2024, de 19 de janeiro de 2024, que regulamenta os procedimentos administrativos para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e a contratação de serviços.

**20.5** Decreto Municipal n. 3.152/2023, de 30 de março de 2023, que dispõe sobre a fase preparatória para aquisição de bens e a contratação de serviços de qualquer natureza;

**20.6** Decreto Municipal n. 3.161/2023, de 30 de março de 2023, que dispõe acerca dos procedimentos administrativos para a realização de licitação na modalidade pregão e concorrência;

**20.7** Decreto Municipal, 3.331/2024, de 19 de janeiro de 2024, que dispõe sobre os procedimentos administrativos para a apuração de infrações e para aplicação de sanções administrativas;

**20.8** Decreto Municipal n. 3.163/2023, de 30 de março de 2023, as práticas contínuas e permanentes de gestão de riscos e de controle preventivo;





# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

**20.9** Decreto Municipal nº 3.153/2024, de 24 de março de 2023, que trata da designação dos agentes públicos para o exercício das funções essenciais.

## 21. DOS FISCAIS DO CONTRATO E AGENTE DE CONTRATAÇÃO

**21.1.** O(a) fiscal de contrato do presente processo está designado por meio do Ato de Designação, do Processo Administrativo nº PM-ADM-2026/08312, com amparo na Portaria nº 302, de 25 de março de 2025.

**21.2.** O fiscal responsável pelo presente processo será o servidor(a): **Eliane Delmassa Lazarini de Paula, matrícula: 10250.**

**21.3.** Insta salientar que o Termo de Referência também apresenta o fiscal acima informado.

**21.4.** Em atendimento ao artigo 2º do Decreto Municipal nº 3.153/2024, no Instrumento de Oficialização da Demanda, foi designado como Agente de Contratação o(a) servidor(a) do quadro permanente **Ingrid Gouveia Lima, Matrícula nº 12740.**

## 22. DA CONCLUSÃO

**22.1.** Diante do exposto, verifica-se a viabilidade técnica e a necessidade da presente contratação, recomendando-se sua tramitação conforme os termos deste Estudo Técnico Preliminar.

Nova Andradina/MS, 21 de julho de 2026.

Equipe de Planejamento:

Equipe: Vanessa Vieira Soares  
Matrícula: 13304

Equipe: Rosenildo Luiz da Silva  
Matrícula: 6992

Fiscal de Contrato: Eliane Delmassa Lazarini de Paula  
Matrícula: 10250

Aprovação ETP – Gestor(a): Maria Aparecida dos Santos Correia Valdez  
Secretária Municipal de Cidadania e Assistência Social



Assinado com senha por ROSENILDO LUIZ DA SILVA - GERENTE / DECOM, VANESSA VIEIRA SOARES - GESTOR DE SERVIÇOS ORGANIZACIONAIS / DECOM, ELIANE DELMASSA LAZARINI DE PAULA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.  
Data: 21/07/2026 08:13:28 - Documento Nº: 712526-3613 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=712526-3613>



PMDIC202661509