



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO: PM-ADM-2026/08312

1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER O SCFV NO DISTRITO DE NOVA CASA VERDE, O imóvel ofertado deverá possuir, no mínimo, as características físicas e funcionais descritas neste Termo de Referência, admitindo-se a participação de quaisquer interessados que comprovem o atendimento integral dos requisitos estabelecidos conforme especificações e condições descritas abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM ALVENARIA, LOCALIZADO NO DISTRITO DE NOVA CASA VERDE, CONTENDO, NO MÍNIMO, AMBIENTES INTERNOS E EXTERNOS ADEQUADOS AO FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS – SCFV, COMPREENDENDO SALA PARA USO COLETIVO, COZINHA, NO MÍNIMO 03 (TRÊS) DORMITÓRIOS, SENDO AO MENOS 01 (UM) DELES COM BANHEIRO PRIVATIVO, ALÉM DE BANHEIRO SOCIAL E ÁREA EXTERNA OU ESPAÇO COMPLEMENTAR COBERTO, DEVENDO O IMÓVEL APRESENTAR CONDIÇÕES ADEQUADAS DE USO, SEGURANÇA, ACESSIBILIDADE E CONSERVAÇÃO, CONFORME ESPECIFICAÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA.	MÊS	12	R\$ 3.543,33	R\$ 42.519,96

2. DA DESIGNAÇÃO DO AGENTE DE CONTRATAÇÃO E FISCAL DE CONTRATO

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

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

O imóvel objeto da presente contratação deverá atender às seguintes especificações técnicas mínimas, de modo a garantir o adequado funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, no Distrito de Nova Casa Verde/MS:

3.1 Características gerais

- Imóvel urbano localizado no Distrito de Nova Casa Verde/MS;
- Construído em alvenaria;
- Apresentar condições adequadas de uso e conservação;
- Possuir instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;





PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

- e) Dispor de iluminação e ventilação adequadas, assegurando ambiente salubre;
- f) Atender às normas de segurança, habitabilidade e acessibilidade, conforme legislação vigente.

3.2 Composição mínima dos ambientes

O imóvel deverá conter, no mínimo:

- a) 01 (uma) sala destinada ao uso coletivo e desenvolvimento das atividades do SCFV;
- b) 01 (uma) cozinha;
- c) No mínimo 03 (três) dormitórios, sendo ao menos 01 (um) deles com banheiro privativo;
- d) 01 (um) banheiro social;
- e) Área externa ou espaço complementar coberto, adequado ao desenvolvimento das atividades do serviço.

3.3 Requisitos funcionais

- a) Os ambientes deverão ser compatíveis com o desenvolvimento das atividades coletivas e atendimentos realizados no âmbito do SCFV;
- b) O imóvel deverá possibilitar organização adequada dos espaços, garantindo funcionalidade, circulação segura e conforto aos usuários e servidores;
- c) Deverá apresentar condições estruturais que assegurem segurança e integridade física dos frequentadores.

3.4 Condições de entrega e uso

- a) O imóvel deverá ser entregue livre e desocupado, em plenas condições de uso;
- b) Deverá estar regular quanto à documentação necessária à formalização do contrato de locação;
- c) Eventuais adequações necessárias deverão ser previamente ajustadas entre as partes, observadas as disposições contratuais.

4. PRAZO DE VIGÊNCIA

4.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da publicação de seu extrato no Diário Oficial do Município e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, desde que mantida a necessidade do serviço e o interesse da Administração, conforme o art. 105 da Lei nº 14.133/2021.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

5.1. A presente contratação fundamenta-se na necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, no Distrito de Nova Casa Verde/MS, vinculado à Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social – SEMCIAS, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar que instrui o processo.





5.2. O SCFV desenvolve atividades coletivas, oficinas, ações de convivência comunitária e atendimentos técnicos destinados à população em situação de vulnerabilidade social, demandando ambiente estruturado, seguro, acessível e compatível com as atividades socioassistenciais realizadas no âmbito do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

5.3. O levantamento de mercado realizado demonstrou a inexistência de imóvel público disponível apto ao atendimento da demanda, evidenciando a necessidade de contratação de imóvel por meio de procedimento licitatório que possibilite a participação dos interessados que atendam aos requisitos estabelecidos pela Administração.

5.4. A contratação será realizada mediante procedimento licitatório, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, visando à seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

5.5. A medida mostra-se adequada, viável e alinhada aos princípios do planejamento, eficiência, economicidade e interesse público, estando devidamente justificada sob os aspectos técnico, operacional, econômico e legal.

6. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

6.1. Considerando a necessidade de contratação de imóvel para funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV no Distrito de Nova Casa Verde/MS e a possibilidade de existência de mais de um imóvel apto ao atendimento da demanda, a Administração promoverá procedimento licitatório visando à seleção da proposta mais vantajosa.

6.2. A contratação observará os princípios da legalidade, isonomia, competitividade, economicidade, eficiência e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

6.3. Os interessados deverão comprovar o atendimento integral das especificações técnicas e funcionais estabelecidas neste Termo de Referência.

6.4. A escolha da proposta vencedora observará os critérios definidos no instrumento convocatório e neste Termo de Referência.

7. ESTIMATIVA DE CUSTOS

7.1. A estimativa de custos da presente contratação foi elaborada com fundamento no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, mediante pesquisa de mercado, consultas a referências imobiliárias e demais elementos constantes dos autos.

7.2. Para definição do valor estimado foram consideradas informações obtidas junto ao mercado imobiliário local, anúncios de imóveis com características semelhantes e demais referências compatíveis com o objeto da contratação.

7.3. O valor estimado foi analisado quanto à sua compatibilidade com os preços praticados no mercado, observando-se os princípios da economicidade, razoabilidade e interesse público.





7.4. O valor estimado servirá como parâmetro para planejamento da contratação, reserva orçamentária e julgamento das propostas apresentadas no procedimento licitatório.

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 integralmente aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência.

8.2. O imóvel deverá atender integralmente às especificações técnicas estabelecidas neste Termo de Referência, assegurando condições adequadas de funcionalidade, segurança, acessibilidade e conforto para o desenvolvimento das atividades socioassistenciais, oficinas, ações coletivas e atendimentos realizados no âmbito do serviço.

8.3. A contratação abrangerá a disponibilização contínua do imóvel pelo período previsto em contrato, garantindo a continuidade das atividades do SCFV e a regularidade dos serviços prestados à população em situação de vulnerabilidade social.

8.4. A solução adotada mostra-se tecnicamente adequada e economicamente viável, considerando a inexistência de imóvel público disponível e a necessidade de atendimento imediato da demanda, sem a necessidade de investimentos elevados com aquisição, construção ou adaptação de imóvel próprio.

9. SUBCONTRATAÇÃO

9.1. Não será admitida a subcontratação do objeto, uma vez que a presente contratação se refere à locação de imóvel, cuja execução depende diretamente da disponibilidade e da titularidade do bem por parte do contratado.

9.2. O contrato deverá ser celebrado diretamente com o proprietário do imóvel ou com quem detenha poderes legais para a locação, não sendo possível a transferência total ou parcial das obrigações contratuais a terceiros.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor estimado para a presente contratação corresponde a R\$ 3.543,33 (três mil, quinhentos e quarenta e três reais e trinta e três centavos) mensais, perfazendo o montante global de R\$ 42.519,96 (quarenta e dois mil, quinhentos e dezenove reais e noventa e seis centavos) para o período de 12 (doze) meses.

10.2. A estimativa foi definida com base na metodologia descrita no item 7 deste Termo de Referência, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, considerando pesquisa de mercado, avaliações imobiliárias e demais referências disponíveis, conforme demonstrado nos autos do processo administrativo.

10.3. O valor estimado servirá como parâmetro para análise de vantajosidade, planejamento da contratação, reserva orçamentária e julgamento das propostas apresentadas no procedimento licitatório.





11. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO E DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL

11.1. O prazo para disponibilização de imóvel será de até 72 (setenta e duas) 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 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.

11.3. Do Recebimento

11.3.1. Nos termos do art. 140 da Lei nº 14.133/2021, haverá o recebimento do objeto:

- a) provisoriamente, de forma sumária, pelo Setor Responsável da Prefeitura de Nova Andradina, com verificação posterior da conformidade do bem com as exigências contratuais;
- b) definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

11.3.2. O objeto contratual poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando estiver em desacordo com as exigências editalícias, além de resguardadas as prerrogativas insertas na Lei nº 8.078/90.

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;





PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

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, 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.





PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

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 é destinado exclusivamente às atividades do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, vinculado à Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência 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 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





PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

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 porventura verificados. Alternativamente, poderá repassar ao(a) contratado(a)/Locador(a), desde que aceito 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, 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. DOS DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

13.1. 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:

13.2. 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;





PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

f) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) Constituição de fundo de reserva.;

13.3. 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:

13.4. 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;
- 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.

14. DA PRORROGAÇÃO (art. 105 da Lei n 14.133/2021)

14.1 Este Contrato poderá ser prorrogado mediante acordo entre as partes, observada a legislação pertinente e a necessidade da prorrogação, devidamente justificada, nos termos da legislação em vigor.

14.2 Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, nos termos do art. 91, §4º da Lei citada, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, consultar o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo.

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

15.1. Nos termos dos arts. 124, 125 e 126 da Lei nº 14.133/2021, a Contratante possui a prerrogativa de realizar, desde que justificadamente, acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite legal, em obediência ao princípio da legalidade, tendo por parâmetro o valor inicial atualizado do contrato.

15.2. A prerrogativa é compreendida como alteração unilateral, proveniente das denominadas cláusulas exorbitantes.





15.3. Nenhum acréscimo ou supressão poderá exceder o limite legal estabelecido em lei.

15.4. O presente contrato encontra-se alicerçado nas prerrogativas inerentes ao Título III, Capítulo VII, da Lei nº 14.133/2021.

15.5. O valor contratado poderá ser alterado ou atualizado em decorrência de eventual redução dos valores praticados no mercado ou de fato que eleve o custo da locação, nas seguintes situações:

15.5.1. Em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuada, nos termos da alínea “d” do inciso II do caput do art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

15.5.2. Em caso de criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais, ou superveniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre o valor contratado.

15.5.3. Na hipótese de previsão contratual de cláusula de reajustamento ou repactuação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

15.5.3.1. No caso de reajustamento, deverá ser respeitada a contagem da anualidade e o índice previstos para a contratação.

15.5.3.2. No caso de repactuação, poderá ser concedida a pedido do interessado, conforme critérios definidos contratualmente.

15.6. Na hipótese de o valor contratado tornar-se superior ao praticado no mercado por motivo superveniente, a Administração poderá convocar o contratado para negociação, com vistas à adequação do valor às condições de mercado.

15.6.1. Caso não haja acordo, a Administração poderá adotar as medidas cabíveis, observada a legislação vigente e o interesse público.

15.7. Na hipótese de o valor de mercado tornar-se superior ao valor contratado e o contratado não puder cumprir as obrigações estabelecidas, poderá requerer a revisão contratual, mediante comprovação de fato superveniente que inviabilize a execução nas condições inicialmente pactuadas.

15.7.1. O contratado deverá encaminhar, juntamente com o pedido de revisão, documentação comprobatória ou planilha de custos que demonstre a inviabilidade do valor contratado.

15.7.2. Não comprovada a ocorrência de fato superveniente que justifique a revisão, o pedido será indeferido, devendo o contratado cumprir as obrigações assumidas, sob pena de aplicação das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 e na legislação aplicável.

15.7.3. Comprovada a majoração do preço de mercado que inviabilize o valor inicialmente pactuado, poderá ser promovida a atualização contratual, mediante termo aditivo, observados os limites legais.

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 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. O valor contratado poderá ser reajustado anualmente, de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC/IBGE, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, observado o prazo mínimo de 12 (doze) meses, contado a partir da data da apresentação da proposta ou da data do orçamento estimado.





PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

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 contratação será realizada mediante procedimento licitatório, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, visando à seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

19.2. Poderão participar do certame pessoas físicas ou jurídicas proprietárias, possuidoras ou legítimas detentoras de direitos sobre imóveis localizados no Distrito de Nova Casa Verde/MS que atendam integralmente aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência.

19.3. O critério de julgamento será o menor valor mensal de locação, desde que o imóvel ofertado atenda a todas as exigências técnicas, funcionais e documentais estabelecidas neste Termo de Referência.

19.4. A Administração realizará vistoria técnica no imóvel classificado provisoriamente em primeiro lugar, para verificar a compatibilidade das condições físicas, estruturais, funcionais e documentais com as exigências do objeto.

19.5. Caso o imóvel ofertado não atenda aos requisitos exigidos, a proposta será desclassificada, podendo ser convocado o próximo classificado, observada a ordem de classificação.

19.6. A contratação será formalizada após a verificação da habilitação jurídica, fiscal e documental do proponente e da aprovação da vistoria técnica realizada pela Administração.

20. HABILITAÇÃO

20.1. Para fins de habilitação, deverá o proprietário do imóvel comprovar os requisitos abaixo discriminados.

20.1.1. PARA A HABILITAÇÃO, PESSOA FÍSICA

DOCUMENTOS RELATIVOS À HABILITAÇÃO

- 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 Procuradoria-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 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: Escritura Pública/ Contrato de Compra e Venda/ Comprovação de posse/Inscrição Imobiliária do Imóvel a ser locado em nome da pessoa jurídica.

Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional do(s) sócio(s) da pessoa jurídica.

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);

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;





PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

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 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 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.
- 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;





PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

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. No momento da formalização da contratação Declaração de Habilitação, aquiescendo quanto ao cumprimento integral dos requisitos da habilitação.

21.2. Declaração nos termos do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal (art. 68, VI da Lei nº 14.133/2021).

21.3. Declaração de Fatos Supervenientes Impeditivos;

22. LOCALIZAÇÃO DO FORNECEDOR / IMÓVEL

22.1. Para fins de instrução do processo, o fornecedor deverá informar o endereço físico completo do imóvel, para verificação da compatibilidade com o objeto da contratação.

22.2. O imóvel ofertado deverá estar localizado no perímetro urbano do Distrito de Nova Casa Verde/MS, em local de fácil acesso à população atendida pelo Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV.

23. TRATAMENTO DIFERENCIADO PARA ME/EPP

23.1. Caso o proprietário do imóvel seja pessoa jurídica enquadrada como Microempresa (ME) ou Empresa de Pequeno Porte (EPP), serão observadas as disposições da Lei Complementar nº 123/2006, especialmente quanto à regularização fiscal tardia, quando aplicável.

23.2. Quando aplicável, serão observados os benefícios previstos na Lei Complementar nº 123/2006 para Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, nos termos da legislação vigente.



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 08:12:40 - Documento Nº: 712527-3422 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=712527-3422>



PMDIC202661510



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

24. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

Unidade Gestora: Fundo Municipal de Assistência Social de Nova Andradina

Órgão: 09.000 – Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania

Unidade: 09.002 – Fundo Municipal de Assistência Social

Projeto/Atividade: 2.069 – Manutenção das Atividades Administrativas do Fundo Municipal de Assistência Social

9-3.3.90.00.00.00.00.00 - APLICAÇÕES DIRETAS 1.5000.0000 - RECURSOS VINCULADOS

Projeto/Atividade: 2.072 – FAZER A GESTÃO DO BLOCO DA PROTEÇÃO SÓCIO BÁSICA

20-3.3.90.00.00.00.00.00 - APLICAÇÕES DIRETAS 1.600.0000 - TRANSPARENCIA DE RECURSO DO FUNDO NACIONAL DE ASSISTENCIA SOCIAL – FNAS.

20.3.3.90.00.00.00.00.00 - APLICAÇÕES DIRETAS 1.661.0000 - TRANSPARENCIA DE RECURSOS DOS FUNDOS ESTADUAIS DE ASSISTENCIA SOCIAL

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, no aviso de contratação direta 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 procedimento de licitação ou de contratação direta;
- d) não manter a proposta apresentada, 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 no procedimento de licitação ou de contratação direta, ou prestar declaração falsa durante a licitação, contratação ou execução do contrato;
- h) fraudar a licitação ou o procedimento de contratação direta, 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 ou da contratação direta;

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;
- 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

25.2.2. 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.

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, adotará 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. DO REAJUSTE DO REQUELIBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO

27.1 No que concerne ao reajuste, será observada a redação do art. 92, §3º da Lei nº 14.133/2021. Sem prejuízo do disposto no item 18 deste Termo de Referência.

27.1.1 O valor avençado para o CONTRATO será irrevogável 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 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.





PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

28. DISPOSIÇÕES FINAIS

28.1. O presente Termo de Referência integra o processo administrativo correspondente e estabelece as condições técnicas e administrativas necessárias à realização do procedimento licitatório destinado à contratação de imóvel para instalação e funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV no Distrito de Nova Casa Verde/MS, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

28.2. A contratação pretendida encontra-se devidamente fundamentada no Estudo Técnico Preliminar, tendo sido demonstrada sua necessidade, adequação e viabilidade para atendimento do interesse público.

28.3. Os casos omissos serão resolvidos com fundamento na legislação vigente, nos princípios que regem a Administração Pública e nas orientações dos órgãos de assessoramento jurídico e controle interno, quando aplicáveis.

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 TR – Gestor: Maria Aparecida dos Santos Correia Valdez
Secretaria 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 08:12:40 - Documento Nº: 712527-3422 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=712527-3422>



PMDIC202661510