



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

TERMO DE REFERÊNCIA

Este Termo de Referência tem como fundamento legal a Lei Federal nº 14.133/2021, que institui normas para Licitações e Contratos da Administração Pública, em especial ao inciso V, &5 do caput do art. 74 da Lei Federal mencionada, bem como no Decreto Municipal nº 08 de 11 de fevereiro de 2023, que regulamenta os procedimentos de aquisição de bens e serviços no Município do Jaboatão dos Guararapes, assim como também a Instrução Normativa nº 07/2023, art. 2, inciso IX, de 28 de agosto de 2023, que dispõe sobre as locações de imóveis de terceiros no âmbito da Administração Pública Municipal direta, autárquica e fundacional e Instrução normativa nº. 002/2023, art 10, &1º de 26 de abril de 2023

1. DO OBJETO

1.1 Trata-se de Locação de imóvel, localizado na Rua José Basílio Cunha, N° 52 - Centro, Jaboatão dos Guararapes - PE, destinado ao funcionamento do CRAS Vila Rica, pelo período de 48 (quarenta e oito) meses, prorrogáveis.

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO, ESCOLHA DO IMÓVEL E ENQUADRAMENTO LEGAL

2.1 A contratação fundamenta-se no atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública, digo, a Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania, para a funcionamento do CRAS Vila Rica.

O Centro de Referência da Assistência Social - CRAS é um equipamento social inserido na Política de Assistência Social e oferta serviços socioassistenciais da Proteção Social Básica, visando a garantia dos direitos sociais da população em vulnerabilidade pessoal e social. Segundo as orientações técnicas do CRAS (MDS, 2009), a sua localização, é fator determinante para que se viabilize, de forma descentralizada, o acesso aos direitos socioassistenciais.

Para tanto, o imóvel precisa estar localizado em local estratégico a fim de facilitar o acesso, não somente aos usuários do bairro de Vila Rica, como das demais comunidades assistidas pelo CRAS Vila Rica. Deste modo, a infraestrutura do CRAS, necessita priorizar os requisitos mínimos para a adequada oferta dos serviços socioassistenciais.

Por essa razão, há necessidade de buscar espaço físico que permita a implementação das ações desenvolvidas pelo CRAS Vila Rica, e para manter uma estrutura que atenda satisfatoriamente às necessidades e ao bom funcionamento do equipamento, bem como, o bom atendimento aos usuários, faz-se necessário a locação do imóvel onde a localização seja à Rua José Basílio Cunha, N° 52 - Centro, Jaboatão dos Guararapes - PE, pois sua localização e instalação tornam necessárias a sua escolha.

Conforme laudo de vistoria, o imóvel fica localizado na Rua José Basílio Cunha, N° 52 - Centro, Jaboatão dos Guararapes - PE, sendo ele de fácil acesso, possuindo uma estrutura física adequada para funcionamento do CRAS, possuindo ainda, local adaptável para atender aos usuários que necessitam de acessibilidade, sendo ele ideal para atender as necessidades e as finalidades precípuas da Administração, portanto, identificado como o único na região, capaz de atender às necessidades da mencionada Secretaria, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização e preço compatível com o que é praticado no mercado.

Adentrando ainda mais no mérito da seleção do citado imóvel, o mesmo possui uma estrutura ideal para atender ao funcionamento de um CRAS, possuindo características estruturais e peculiaridades quanto à região, sendo este, nesta localização, que atende as necessidades da Secretaria Executiva de Assistência Social.

2.2 Nesta senda, o imóvel em comento está localizado em área privilegiada, possuindo espaço físico e estrutura que se adequa e atende aos requisitos de funcionalidade para a instalação do CRAS Vila Rica, além de que permite aos servidores e usuários dos serviços acesso facilitado para todo e qualquer perímetro urbano, permitindo melhor desenvolvimento das atividades ali exercidas.



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

Tendo em vista também que não há no patrimônio do município de Jaboatão dos Guararapes imóvel que possa abrigar os serviços e atividades realizados pelo CRAS, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é o único identificado capaz de atender as necessidades da Secretaria Executiva de Assistência Social, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado.

Do relatório de vistoria verifica-se que o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, necessitando apenas de readequação para divisão de ambientes, bem como, os proprietários do imóvel oferecem algumas vantagens adicionais durante todo período da locação, quais sejam: capinação, jardinagem e paisagismo, além devistorias semestrais da parte elétrica, hidráulica e telhado do imóvel, com as manutenções que se fizerem necessárias nos referidos aspectos. Os proprietários também irão levantar por sua conta e sem custos adicionais, duas paredes divisórias para adequar o espaço as necessidades da SAS.

2.3 A presente locação será realizada pela modalidade de inexigibilidade de licitação, enquadrada no inciso V do caput do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, vejamos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Assim como, atende também aos requisitos elencados por meio da Instrução Normativa nº 07/2023 – SAD, do Município do Jaboatão dos Guararapes, a qual, regulamenta todo o procedimento para efetivar as locações de imóveis âmbito da Administração Pública Municipal direta, autárquica e fundacional.

3. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇOS

No tocante a justificativa de preços encontra-se atrelada ao Laudo de Avaliação (nº 024/2024) que objetiva determinar o valor de mercado do bem avaliado, entendendo este, como valor justo e real do imóvel e consequente o valor para a sua locação.

Do resultado da avaliação, foi avaliado o imóvel, tendo como valor médio para o aluguel, o correspondente a R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais) mês.

O proprietário apresentou termo de aceite de R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais), considerando que o imóvel se encontra em bom estado e já reformado e adaptado por parte do proprietário, sem custo nenhum para a Administração.

4. DA CLÁUSULA DE VIGÊNCIA

4.1 A vigência contratual será de 48 (quarenta e oito) meses, desde que comprovada a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, a previsão no plano plurianual, a vantajosidade e a manutenção do equilíbrio econômico financeiro da relação, em conformidade com as disposições legais dispostas nos art. 105 e art.106 da Lei n. 14.133/2021.

5. DO VALOR

5.1 O valor mensal é de **R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais)** e anual de **R\$ 76.800,00 (setenta e seis mil e oitocentos reais)**.



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, correspondente ao exercício de 2024, conforme classificação abaixo:

Bloqueio: 00021/2024 - datado 06/11/2024

Projeto atividade 08.244.2041.2269

Elemento: 33.90.36

Fonte: 266500000200

Valor: R\$ 6.400,00

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 São obrigações do locador:

- a) O **LOCADOR** é obrigado a entregar a **LOCATÁRIA** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.
- b) O **LOCADOR** é obrigado a responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- c) O **LOCADOR** responderá pelo pagamento das despesas relativas a defeitos estruturais do imóvel, tais como: muros, telhados, parte elétrica, entre outros;
- d) Incorrer nas despesas relacionadas com: a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel. b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente à presente locação;
- e) Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação;
- f) Responder pelos danos diretamente causados ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes à instalação elétrica, etc.
- g) O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- h) O LOCADOR observará as demais disposições previstas na Lei Federal no 8.245/91
- i) O **LOCADOR** deverá apresentar a certidão do habite-se quando solicitado por esta Prefeitura;
- j) Realizar, junto com o Locatário a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado final, fazendo constar no Termo de Vistoria;
- k) Garantia durante todo o período da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- l) Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- m) Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- n) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal no 8.245/91;
- o) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este paga (alíneas m e n), vedada a quitação genérica;
- p) Manter durante todo o contrato as mesmas condições de habilitação e regularidade;
- q) Notificar o LOCATÁRIO com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando houve interesse em prorrogar a locação;
- r) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- s) Solicitar isenção de TPEI junto ao corpo de Bombeiros e IPTU junto a Prefeitura;



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

t) Averbar o contrato junto à matrícula do imóvel após a sua publicação.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 São obrigações do Locatário:

- a) A **LOCATÁRIA** é obrigada a pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis;
- b) A **LOCATÁRIA** pagará os alugueis e os encargos da locação até a assinatura do Termo de Entrega das Chaves, ao final da locação;
- c) Constitui obrigação da **LOCATÁRIA**, 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;
- d) A **LOCATÁRIA** fica obrigada a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- e) A **LOCATÁRIA** fica responsável pela comunicação imediata ao locador do surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Constituem ainda responsabilidade da **LOCATÁRIA**, o pagamento das despesas de energia elétrica, imposto predial, taxas de bombeiro e demais encargos e tributos que incidam sobre o imóvel;
- g) Responder pelas obrigações tributárias incidentes do imóvel (IPTU e TPEI);
- h) Averbar o Contrato Junto à matrícula do Imóvel, como impostos e taxas.

9. DAS OBRAS E BENFEITORIAS

9.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

9.2 As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela **LOCATÁRIA**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.3 A **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho de suas atividades;

9.4 Ao término da locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR**, nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações advindas do uso normal.

9.5. Caso haja impossibilidade por parte da **LOCATÁRIA** de reparar o imóvel, ao final da locação, deverá ser firmado TERMO DE AJUSTE DE CONTAS - TAC, com a finalidade de indenizar o **LOCADOR** pelas reformas necessárias e pelos valores de alugueis referentes aos meses pós contrato em que a **LOCATÁRIA** estiver ainda em posse das chaves do imóvel.

10. DA RESCISÃO E DA RENÚNCIA

10.1 O descumprimento de qualquer das cláusulas e condições estabelecidas neste TR enseja sua imediata rescisão, respondendo a parte que lhe der causa por todos os encargos resultantes.

10.2 A **LOCATÁRIA**, por razões de interesse público, poderá rescindir o presente contrato, antes do seu término, comunicando ao **LOCADOR** com 60 (sessenta) dias de antecedência.

10.3 Por razões de interesse público, visto a destinação do imóvel, nos casos de denúncia do Contrato o



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

LOCADOR deverá comunicar a intenção de retomada do imóvel com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias.

11. DA VISTORIA

11.1 Fica facultado ao **LOCADOR** o direito de vistoriar o imóvel ora locado, durante o horário de atendimento ao público, sempre que achar conveniente, mediante prévio aviso por escrito, com antecedência mínima de 72 horas.

12. DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO PRESTADOR DE SERVIÇO

12.1 No que diz respeito à RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL em atendimento ao que preconiza o art. 74, V, §5º da Lei nº 14.133/2021, cumpre destacar que decorreu mediante análise documental elaborada pela área técnica competente, a qual, atendeu aos seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem,

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração visto que ele é o único que atende à demanda solicitada, já que é o único identificado capaz de atender as necessidades da mencionada secretaria, em virtude de suas ótimas instalações, espaço, localização e o preço compatível com o que é praticado no mercado, consoante demonstrado por meio do laudo de avaliação.

13. DA PREFERÊNCIA

13.1 Se durante a vigência do contrato o **LOCADOR** pretender vender o imóvel dado em locação, fica assegurado, por instrumento contratual e na melhor forma de direito, a **LOCATÁRIA**, o direito de preferência para adquiri-lo nas mesmas condições oferecidas ao terceiro interessado, sendo esta preferência exercida dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da comunicação do **LOCADOR** a **LOCATÁRIA**, através de carta registrada.

14. DO PAGAMENTO

14.1 O pagamento deverá ser pago ao **LOCADOR** em até 30 (trinta) dias do mês subsequente ao vencimento, mediante ordem bancária indicada pelo Locador;

14.2 Nas hipóteses de eventuais atrasos nos pagamentos, desde que o locador não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atrasos, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa correspondente ao IPCA, fornecido pelo IBGE, ou por ventura venha a substituí-lo, aplicando -se a seguinte formula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM - Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira (IPCA do período)

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

VP = Valor da parcela em atraso

15. DO INADIMPLEMENTO

15.1 O não cumprimento pelas partes de qualquer das obrigações contraídas em função deste instrumento, ensejará o cabimento de multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do aluguel mensal e juros de 1% (um por cento) ao mês (pró-rata), até o adimplemento da obrigação, que poderão ser cobrados judicial ou extra judicialmente.

16. DO REAJUSTE DE PREÇOS E REVISÃO CONTRATUAL



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

16.1. Para manutenção do equilíbrio econômico financeiro da relação, o instrumento contratual poderá ser reajustado ou revisto, seja por índices oficiais ou reavaliação de preço de mercado, em conformidade com que dispõe as normais aplicáveis ao caso.

16.2. O reajuste terá como termo inicial da contagem da periodicidade mínima, a data da assinatura do contrato, ficando estabelecido o índice IGPM para sua aferição.

16.3. O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes.

16.4. O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 30 dias da anualidade. Haverá a preclusão do direito ao reajuste caso seja ele solicitado após esse período.

16.5. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato, ocorrendo a preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado na forma prevista neste contrato.

16.6. A revisão contratual, nos contratos de locação de imóvel, será analisada a cada ano de formalização do instrumento contratual, excetuando-se em casos excepcionais, desde que seja devidamente justificada a sua antecipação e autorização.

16.5. 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).

16.6. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

16.7. 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.

16.8. O reajuste será realizado por apostilamento/termo aditivo.

16.9. A revisão contratual, nos contratos de locação de imóvel, será analisada a cada 05 (cinco) anos de formalização do instrumento contratual, excetuando-se em casos excepcionais, desde que seja devidamente justificada a sua antecipação e autorização.

17. DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO

17.1. O reequilíbrio econômico-financeiro tem como objetivo restabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente entre os encargos do contrato e a retribuição da administração para a justa remuneração da obra, serviço ou fornecimento, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual, prevista na alínea "d" do inciso II do art. 124 da Lei nº 14.133, de 2021.

17.2. Considerando a flutuação dos preços do mercado, fica estabelecido que as variações para mais ou para menos dos preços de até 10% (dez por cento) do valor proposto na licitação não será configurado álea extraordinária e extracontratual, devendo as partes absorver tais variações pelo preço contratado. Percentuais superiores aos 10% (dez por cento) estabelecidos serão avaliados pela Administração para concessão do



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

reequilíbrio contratual ou não.

17.3 Será levado em consideração na análise do pedido de reequilíbrio econômico-financeiro, eventual desconto ofertado pela Contratada sobre o valor estimado do processo na fase de lances.

17.4 O prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, será de 90 (noventa dias) dias corridos, prorrogável por igual período

18. DAS SANÇÕES

18.1. Comete infração administrativa o LOCADOR que cometer quaisquer das condutas previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

I - der causa à inexecução parcial do contrato;

II - der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - der causa à inexecução total do contrato;

IV - deixar de entregar a documentação exigida pelo contrato;

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 ou prestar declaração falsa durante 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.

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

18.2.1. Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);

18.2.2. Impedimento de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta da Prefeitura Municipal do Jaboatão dos Guararapes, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, quando praticadas as condutas descritas nos incisos II a VII acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);

18.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos incisos VIII a XI, bem como nas descritas nos demais incisos que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, ficando o responsável impedido de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos (art. 156, §5º, da Lei);

18.2.4. Multa:

18.2.4.1. Compensatória, para as infrações descritas nos incisos VIII a XI acima, de 1% a 5% do valor do contrato.

18.2.4.2. Compensatória, para a inexecução total contrato prevista no inciso III acima, a multa será de 1% a 30% do valor do contrato.

18.2.4.3. Para infração descrita no inciso II acima, a multa será de 1% a 20% do valor do contrato.



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

18.2.4.4. Para infrações descritas nos incisos IV a VII, a multa será de 1% a 10% do valor do contrato.

18.2.4.5. Moratória de 0,5% (zero virgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 90 (noventa) dias;

18.2.4.6. Moratória de 0,5% (zero virgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 10% (dez por cento) pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.

18.3. A aplicação das sanções previstas no contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021).

18.4. Todas as sanções previstas no Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/2021).

18.5. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133/2021).

18.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133/2021).

18.6.1. Caso o valor da garantia eventualmente exigida seja utilizado, no todo ou em parte, para o pagamento da multa, esta deve ser complementada pelo contratado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da solicitação da contratante;

18.7. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

18.8. A Administração poderá, em situações excepcionais devidamente motivadas, efetuar a retenção cautelar do valor da multa antes da conclusão do procedimento administrativo;

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

18.10. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133/2021):

18.10.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

18.10.2. as peculiaridades do caso concreto;

18.10.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

18.10.4. os danos que dela provierem para o Contratante;

18.10.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

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

18.12. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos no Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei nº 14.133/2021).

18.13. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal (Art. 161 da Lei nº 14.133/2021).

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

18.15. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

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

18.17. Em qualquer caso de aplicação de sanção, será assegurado o direito ao contraditório e ampla defesa da CONTRATADA.

18.18. Na aplicação das penalidades previstas neste Termo deverão ser observadas todas as normas contidas na Lei Federal nº.14133/2021

19. DO GESTOR E DO FISCAL DO CONTRATO

19.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pelo órgão Contratante conforme previsão do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2022, devendo a CONTRATADA fornecer todas as informações solicitadas no prazo máximo de 01 (um) dia útil após solicitação de informações pelo gestor e fiscal.

19.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência dos representantes deverão ser solicitadas aos seus superiores, no prazo do item anterior, visando à adoção das medidas necessárias;

19.3. A fiscalização e a gestão do contrato ficarão a cargo de servidores distintos designados pelo órgão contratante que deverão acompanhar, fiscalizar e verificar a conformidade das entregas e serão designados por meio de Portaria, publicada no DOM.

19.4. A comunicação entre a Contratante e a Contratada se dará preferencialmente por meio de e-mail e contato telefônico sem prejuízo de outros meios disponíveis.

19.5 Do gestor do Contrato:

- A) Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação da execução contratual;
- b) Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que irá fiscalizar, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constante neste Termo de Referência, com vistas a identificar as obrigações in concreto tanto da contratante quanto da contratada;
- c) Conhecer e reunir-se com o locador da contratada com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias que porventura sejam necessárias a execução do objeto;
- d) Exigir da contratada o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas, constantes das cláusulas e demais condições do Termo de Referência.
- e) Comunicar à Administração a necessidade de alterações do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado;
- f) Comunicar por escrito qualquer falta cometida pelos locadores;
- g) Comunicar formalmente ao gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

os contatos prévios com a contratada;

19.6 Do fiscal do Contrato

- A) Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à Contratada;
- b) Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabível, garantindo a defesa prévia à Contratada;
- c) Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais;
- d) Analisar relatórios e documentos enviados pelos fiscais do contrato;
- e) Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais apontadas pelos fiscais;
- f) Providenciar o pagamento das faturas emitidas pela Contratada, mediante a observância das exigências contratuais e legais;
- g) Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;
- h) Orientar o fiscal do contrato para a adequada observância das cláusulas contratuais.

20. DO FORO

20.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Jaboatão dos Guararapes/PE para discussões de litígios decorrentes do objeto desta especificação, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que se configure.

21. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

21.1 Os casos omissos neste Instrumento serão resolvidos pelas normas contidas nos termos da Legislação pertinente.

Jaboatão dos Guararapes, data de assinatura digital.

DANIELLA MONTEIRO
Equipe de Planejamento das Contratações
Termo de Referência – Matrícula: 9.161.44.1
OAB nº 64.160 PE