

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, § 5º do caput do art. 74 da Lei Federal mencionada, bem como no Decreto Municipal nº 33, DE 28 DE FEVEREIRO DE 2025, 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. Locação de imóvel, localizado na AV. BERNARDO VIENRA DE MELO, N.º 1472, SALAS 202, 203, 204, 232 e 236, NO 2º ANDAR DO CENTRO EMPRESARIAL JÚLIO E ROSA - JABOATÃO DOS GUARARAPES - PE, inscrito no cadastro municipal/sequenciais sob os n. 202-1.489333.9; 203-1.489334-7; 204-1.489335.5; 232-1.494524.0; 236-1.541204, para funcionamento do Conselho Municipal de Saúde, tendo como proprietário o Sr. Severino José dos Santos, inscrito no CPF nº 043.635.664-34, residente e domiciliado na Rua dos navegantes nº 1455, 101 Boa viagem Recife -PE, pelo período de 12 (meses), prorrogáveis.

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO E ESCOLHA DO IMÓVEL

2.1. CONSIDERANDO a Lei nº 8.142, de 28 de dezembro de 1990, que dispõe sobre a participação da comunidade na gestão do Sistema Único de Saúde (SUS) através dos Conselhos de Saúde.

2.3. CONSIDERANDO a Lei Municipal nº 113, de 03 de junho de 1991, que cria o Conselho Municipal de Saúde do Jaboatão dos Guararapes.

2.4. O Conselho Municipal de Saúde do Jaboatão dos Guararapes é um órgão colegiado, permanente, deliberativo e paritário, com funções normativas, fiscalizadoras e consultivas, objetivando o estabelecimento, acompanhamento, controle e avaliação da Política Municipal de Saúde e na promoção do processo do controle social em toda a sua amplitude, no âmbito dos setores públicos e privados consubstanciando a participação da sociedade organizada na administração do setor saúde;

2.5. Considerando que nas locações de imóveis, é avaliado pelo órgão competente, o estado de conservação, os custos de adaptação quanto à amortização dos investimentos, a localidade e os requisitos mínimos para

funcionamento do serviço, no caso em tela, corroborado pelo regimento interno do Conselho Municipal de Saúde do Jaboatão dos Guararapes

2.6. A contratação fundamenta-se no atendimento das finalidades precípua da Administração Pública, digo, a Secretaria Municipal de Saúde, para a instalação do Conselho Municipal de Saúde do município de Jaboatão dos Guararapes, com o objetivos de dar continuidade aos serviços prestados pelo Conselho;

2.7. A Secretaria Municipal de Saúde tem como objetivo dar continuidade aos serviços prestados na nova sede para funcionamento do Conselho Municipal de Saúde - CSM, na Avenida Bernardo Vieira de Melo, nº 1472, salas 201, 202, 203, 204, 232 e 236, 2º andar do Centro Empresarial Júlio e Rosa, no bairro de Piedade, Jaboatão dos Guararapes-PE, de Propriedade do Sr. Severino José dos Santos, CPF 043.635.66434, RG 794150 SSP/P, Casado, residente e domiciliado à Rua dos Navegantes, nº 1455, 0101, Boa Viagem, CEP 51.021-010, Recife/PE, tendo em vista que o antigo imóvel onde

atualmente funciona o CSM, será devolvido ao proprietário, por não atender mais às necessidades da Administração Pública..

2.8. O imóvel localizado na AV. BERNARDO VIENRA DE MELO, N.º 1472, SALAS 202, 203, 204, 232 e 236 , NO 2º ANDAR DO CENTRO EMPRESARIAL JÚLIO E ROSA - JABOATÃO DOS GUARARAPES - , possui um território adscrito de aproximadamente 4.604,02 m² de área construída, sendo um total de 147,70 m² das áreas (salas), que totalizam 5 salas para atendimento aos moradores, trabalhadores da saúde, gestores de unidades de saúde e outros segmentos da comunidade.

2.9. Considerando a dificuldade de identificação de imóveis dentro do território adscrito do Conselho Municipal que atenda os requisitos mínimos para o funcionamento do mesmo;

2.10. Considerando que anexa aos autos, está a declaração emitida pela Secretaria Executiva de Gestão Urbana e Habitação do Jaboatão dos Guararapes/PE, que atesta a dificuldade em encontrar imóveis territoriais ou prediais dentro do polígono da sede do CSM. Foi analisada a possibilidade da locação através dois modelos, sendo: locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente à custa da Secretaria Municipal de Saúde, caso haja necessidade; ou locação de imóvel sob medida (built to suit), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador.

2.11. Importa destacar que dentro do território adscrito da Regional 6, não foram identificados imóveis públicos disponíveis para atendimento da rede de saúde, a não ser um único imóvel privado disponível dentro das condições mínimas de acessibilidade, localizado em área segura, sem registro de inundações, características estas, necessárias para a possibilidade de instalação e funcionamento da sede do Conselho Municipal de Saúde, com as seguintes características: o imóvel precisa estar localizado na Regional 6, mais especificamente no bairro de Piedade e necessita ter uma área construída de aproximadamente de 96 m², contendo recepção, área serviço, área de circulação interna e externa, 1 salão amplo , 3 salas e banheiros.

2.12. Mesmo considerando que a publicação para o chamamento público dos interessados em locar seus imóveis à administração Pública Municipal se deu no final do ano de 2024, devido a ausência de documentação regular (IPTU) do único proponente interessado, ocorrendo a regularização no corrente ano, o que possibilitou a validação da proposta, e por conseguinte a formalização da inexigibilidade, tudo conforme o inciso IV do artigo 2 da Instrução Normativa nº 7/2023I

2.13. Do relatório de vistoria verificou que o imóvel não tem restrições ou condições anormais que possam afetar sua ocupação atual e futura, bem como não existem restrições construtivas , ambientais ou de segurança e salubridade, necessitando apenas de alguns reparos de forma pontual, sem a necessidade de readaptação, e no imóvel funcionava uma clínica , e o imóvel tem um bom estado de conservação .

2.14. A justificativa de preços está respaldada ao Laudo de Avaliação, emitido em 18 de Outubro de 2024, que objetiva determinar o valor de mercado do bem , de forma real e justa, que totalizou o valor de R\$ 6.950, 00 (seis mil, novecentos e cinquenta reais) mensais para locação.

2.15. Considerando a anuência do Proprietário , anexa ao SEI nº. 24.18.000005351-7, no que tange ao valor da locação do imóvel, tendo a anuência um (valor) a menor do que o laudado tecnicamente, o que caracteriza vantagem na locação do bem;

2.16.Tendo sido apresentados todos os documentos do imóvel e do proprietário apresentados tempestivamente , conforme prevê a Instrução Normativa nº. 7/2023

2.17.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.

Bem 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

3.1. No tocante a justificativa de preços encontra-se atrelada ao Laudo de Avaliação Nº. 46/2024 (Ref.: NOTA TÉCNICA ambos anexos ao SEI nº. N 24.18.000005351.7 CMS/JG/GADM/SMS 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.

3.2. Do resultado da avaliação, foi avaliado o imóvel, tendo como valor médio para o aluguel, o correspondente a R\$ 6.950,00 (seis mil novecentos e cinquenta reais).

3.3. Do resultado da avaliação, a Gerência Administrativa da Secretaria Municipal de Saúde entende que o contrato a ser firmado deverá apresentar um valor para o aluguel correspondente a R\$ **6.940,00(seis mil novecentos e quarenta reais)** mês e este valor teve anuência do proprietário, segundo termo de aceite, conforme documento acostado nos autos do SEI já mencionado.

4. DA CLÁUSULA DE VIGÊNCIA

4.1. A vigência contratual será de até 05 (cinco) anos, 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\$ 6.940,00(seis mil novecentos e quarenta reais) mês, e anual de R\$ 83.280,00 (oitenta e três mil duzentos e oitenta reais).

6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, na classificação abaixo:

Bloqueio: datado abril de 2025

Programa 2020

Ação 2107

Sub ação 295

Fonte

150010020000

Valor R\$

58.990,00

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. O LOCADOR é obrigado a entregar a LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.

7.2. O LOCADOR é obrigado a responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

7.3 O LOCADOR responderá pelo pagamento de quaisquer tributos, tarifas, emolumentos e despesas relativas ao imóvel, referentes ao período anterior ao prazo de locação deste contrato.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. A LOCATÁRIA é obrigada a pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis.

8.2. A LOCATÁRIA pagará os aluguéis e os encargos da locação até a assinatura do Termo de Entrega das Chaves, ao final da locação.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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.

8.6 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.

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 aluguéis referentes aos meses pós contrato em que a LOCATÁRIA estiver ainda em posse das chaves do imóvel.

10. DA RESCISÃO E DA DENÚNCIA

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 30 (trinta) dias de antecedência.

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

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 desta Secretaria Municipal de Saúde, atendendo aos seguintes requisitos: I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

13. DO ENQUADRAMENTO LEGAL

13.1. Mediante ao exposto, a locação do imóvel em tela será realizada pela modalidade de inexigibilidade de licitação, enquadrada no inciso V do caput do art. 74, da Lei nº 14.133/2021.

14. DA PREFERÊNCIA

14.1 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.

15. DO PAGAMENTO

- 15.1. O pagamento deverá ser pago ao LOCADOR em até 30 (trinta) dias do mês subsequente ao vencimento.
- 15.2. 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

16. DO INADIMPLEMENTO

- 16.1 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.

17. DO REAJUSTE DE PREÇOS E REVISÃO CONTRATUAL

- 17.1. 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 normas aplicáveis ao caso.
- 17.2. O reajuste terá como termo inicial da contagem da periodicidade mínima, a data do orçamento estimado, ficando estabelecido o índice IGPM para sua aferição, em observância a Lei nº 14.133/2021.
- 17.3. O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes.
- 17.4. 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.
- 17.5. 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.
- 17.6. 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.
- 17.7. 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).

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

17.9. 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.

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

17.11. 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.

18. DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO

18.1. 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.

18.2. 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 reequilíbrio contratual ou não.

18.3. 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.

18.4. 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.

19. DAS SANÇÕES

19.1. 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.

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

19.2.1. 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);

19.2.2. 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 14133/21);

19.2.3. 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);

19.2.4. Multa:

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

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

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

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

19.2.4.5. 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;

19.2.4.6. 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.

19.2.4.7. 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).

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

19.5. 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).

19.6. 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).

19.6.1. 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;

19.7. 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;

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

19.9. 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 Decreto Municipal de nº 161/2024 – Jaboatão dos Guararapes, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.;

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

19.9.1.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

- 19.9.2. as peculiaridades do caso concreto;
- 19.9.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- 19.9.4. os danos que dela provierem para o Contratante;
- 19.9.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 19.10. 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).
- 19.11. 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 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);
- 19.12. 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).
- 19.13. 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.
- 19.14. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções;
- 19.15. 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;
- 19.16. Em qualquer caso de aplicação de sanção, será assegurado o direito ao contraditório e ampla defesa da CONTRATADA.
- 19.17. Na aplicação das penalidades previstas neste Termo deverão ser observadas todas as normas contidas na Lei Federal nº 14.133/2021.

20. DO GESTOR E DO FISCAL DO CONTRATO

- 20.1. 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.
- 20.2. 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;
- 20.3. 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;
- 20.4. 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;
- 20.5. Cabe ao 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 constantes 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 à 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 contatos prévios com a contratada;

20.6. Cabe ao 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.

21. DO FORO

21.1. 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.

22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

Jaboatão dos Guararapes, abril de 2025.

Elaborado por Geórgia Cavalcante
Assessora Técnica -NTR
Matrícula nº. 41918141.2