



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO E DA DOCUMENTAÇÃO

1.1 Este Termo de Referência, tem por objeto a Locação de imóvel situado na Avenida Conde Pereira Carneiro, nº 179A, Loja A, Sucupira, Jaboatão dos Guararapes/PE, CEP 54.280-325, inscrição imobiliária nº3.2460.046.02.0263.0002.6, destinado à implantação e ao funcionamento de sede descentralizada do Cadastro Único, com a finalidade de ampliar a capacidade de atendimento da população das Regionais 2 e 3 do Município de Jaboatão dos Guararapes.

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1 A contratação fundamenta-se no atendimento das finalidades precípua da Administração Pública, na Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania, para implantação e ao funcionamento de sede descentralizada do Cadastro Único, com a finalidade de ampliar a capacidade de atendimento da população das Regionais 2 e 3, no Município de Jaboatão dos Guararapes.

2.2 A Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania, por meio da Secretaria Executiva de Assistência Social, necessita ampliar e descentralizar a estrutura de atendimento do Cadastro Único, em razão da elevada demanda existente nas áreas abrangidas pelas Regionais 2 e 3 do Município.;

2.3 A implantação de uma sede descentralizada constitui medida necessária para ampliar a capacidade operacional de atendimento, facilitar o acesso da população aos serviços relacionados ao Cadastro Único e promover melhor distribuição territorial dos pontos de atendimento, contribuindo para a redução da concentração da demanda em outras unidades e para a melhoria da qualidade e eficiência dos serviços prestados.;

2.4 A locação do imóvel situado na Avenida Conde Pereira Carneiro, nº 179A, Loja A, no bairro de Sucupira, apresenta-se como alternativa adequada para atendimento da necessidade administrativa, considerando suas características físicas, sua localização e sua possibilidade de utilização para instalação de unidade destinada ao atendimento da população.

3. DO ENQUADRAMENTO LEGAL DA CONTRATAÇÃO E MODALIDADE

3.1 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, como também tendo em vista, a nota técnica referente à justificativa da inexigibilidade e mediante pesquisa imobiliária e a verificação de indisponibilidade de imóveis fica dispensada à realização do Chamamento Público para a locação do presente imóvel, conforme preceitua o art. 2º, III da IN nº 07/2023.

3.2 A contratação fundamenta-se na inviabilidade de competição, tendo em vista que o imóvel identificado apresenta características locacionais e estruturais específicas que atendem de forma adequada às necessidades da Administração, não sendo possível a substituição por outro imóvel com equivalência funcional no mesmo território de interesse público.

3.3 Quanto à singularidade para a presente inexigibilidade o imóvel objeto da locação possui área total construída de 309,55 m², distribuída em 04 salas, 01 salão/galpão, 02 banheiros, e 01 copa/cozinha, apresentando configuração física compatível com as exigências técnicas e operacionais do Cadastro único, destacando-se:

- a) Distribuição interna que possibilita adequada setorialização funcional, permitindo: utilização da sala como espaço de recepção e acolhimento inicial;
- b) Quantidade suficiente de ambientes, viabilizando o exercício das atividades da unidade;
- c) dois banheiros, garantindo conforto e funcionalidade para equipe técnica, administrativa e público atendido;
- d) Copa/cozinha como espaço de apoio às atividades cotidianas do serviço;
- e) Galpão passível de utilização para reuniões ampliadas, atividades de convivência e ações

PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

socioeducativas, sem prejuízo à dinâmica do atendimento;

3.4 Quanto a singularidade da localização do imóvel: O imóvel está localizado na Avenida Conde Pereira Carneiro, nº 179A, Loja A, Sucupira, Jaboatão dos Guararapes/PE, CEP 54.280-325, área urbana consolidada do Município de Jaboatão dos Guararapes, apresentando singularidade locacional em razão de: a) Localização estratégica, com fácil acesso às principais vias de circulação urbana e ao transporte público, facilitando o deslocamento da equipe técnica e o acesso do público atendido; b) Inserção em bairro com ampla oferta de serviços públicos e privados, favorecendo a articulação com a rede socioassistencial, de saúde, educação e com o Sistema de Garantia de Direitos; c) Compatibilidade da localização com o caráter não institucional do serviço, evitando exposição indevida e garantindo condições adequadas para atendimento sensível e especializado.

3.5 Dessa forma, a localização do imóvel constitui elemento essencial e determinante para a execução qualificada do serviço, não se tratando de mera conveniência administrativa.

3.6 Diante do exposto, conclui-se que o imóvel situado na Avenida Conde Pereira Carneiro, nº 179A, Loja A, Sucupira, Jaboatão dos Guararapes/PE, CEP 54.280-325, com área construída de 309,55 m², apresenta singularidade técnica e locacional, sendo adequado e imprescindível para a instalação do Cadastro único da Regional 2 e 3, razão pela qual se justifica a complementação da instrução processual, em conformidade com a Instrução Normativa nº 07/2023.

4. DA CLÁUSULA DE VIGÊNCIA

4.1 O prazo limite de vigência para os contratos de locação é de até 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão no Termo de Referência da contratação e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, conforme disposto no Art. 10º da Instrução Normativa nº 007/2023.

5. DA ESTIMATIVA DO VALOR DO OBJETO

5.1 O valor mensal da locação é de **R\$5.000,00 (cinco mil reais)** e anual de **R\$60.000,00 (sessenta mil reais)** definido mediante Justificativa apresentada pela Secretária Municipal, com base no laudo de avaliação imobiliária.

6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas, pois trata-se da disponibilização de imóvel para locação, sendo esse recurso por repasse estadual no período de 18 meses e com contrapartida Municipal.

Órgão 3.14 Secretaria Municipal de Assistência Social

Unidade 3.14.602 Fundo Municipal de Assistência Social - FMAS

Função 08 Assistência Social

Fonte 166000000000

7. DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

- 7.1.** Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica, instalação elétrica, instalação para equipamentos de ar condicionado, instalação de combate a incêndio, forro, pintura, paredes e sanitários.
- 7.2.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.
- 7.3.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 7.4.** 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.
- 7.5.** Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel e de solicitar a isenção da taxa de prevenção e extinção de incêndios.
- 7.6.** Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei 14.133/21 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento da despesa.
- 7.7.** 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.
- 7.8.** 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 preexistentes à instalação elétrica, etc.
- 7.9.** Não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO.
- 7.10.** O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 7.11.** O LOCADOR observará as demais disposições previstas na Lei Federal no 8.245/91.
- 7.12.** O LOCADOR responderá pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação.
- 7.13.** Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.
- 7.14.** 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.
- 7.15.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este paga, vedada a quitação genérica.
- 7.16.** Averbar o contrato junto à matrícula do imóvel após a sua publicação.
- 7.17.** Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro desta natureza.
- 7.18.** Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação.

8. DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 8.1.** Obrigação de a Administração notificar o locador com antecedência sobre a intenção de rescindir o contrato por razões de interesse público devidamente justificado.



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

- 8.2.** Servir apenas o LOCATÁRIO para o fim previamente convencionado, devendo conservá-lo se seu fosse.
- 8.3.** Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas.
- 8.4.** Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes.
- 8.5.** Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados.
- 8.6.** Comunicar ao gestor do contrato para adoção das providências administrativas cabíveis.
- 8.7.** Notificar o LOCADOR, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução permitidos serviços, fixando o prazo para sua correção.
- 8.8.** Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.
- 8.9.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº8.245, de 1991.
- 8.10.** Entregar ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO.



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

- 8.11.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e gás, se houver gás encanado, referentes ao período de vigência contratual.
- 8.12.** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei no 8.245, de 1991.
- 8.13.** Deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- 8.14.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- 8.15.** Notificar o LOCADOR com antecedência sobre a intenção de rescindir o contrato por razões de interesse público devidamente justificado.
- 8.16.** Pagar os impostos (IPTU e TPEI) incidentes 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 deterioração 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 90 (noventa) dias.

11. DAVISTORIA

PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

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. DAGESTÃOEDAFISCALIZAÇÃODOCONTRATO

12.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pelo órgão Contratante conforme previsão do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, devendo a CONTRATADA fornecer todas as informações solicitadas no prazo máximo de 01 (um) dia útil após o recebimento da solicitação formal do gestor do contrato e solicitação de informações pelo gestor e fiscal.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. 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.

12.5. São atribuições do gestor e do fiscal do contrato:

I - Do Fiscal do Contrato:

- a) Responsabilização pela verificação da regularidade da execução contratual e das condições de uso do imóvel;
- 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 preposto da contratada com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como traçar metas de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato;
- 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 quantitativo 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) Recusar serviço ou fornecimento irregular, não aceitando entrega diversa daquela que se encontra especificado neste Termo de Referência e respectivo contrato, assim como observar, para o correto recebimento, a hipótese de outro oferecido em proposta e com qualidade superior ao especificado e aceito pela Administração;
- g) Comunicar por escrito qualquer falta cometida pela locador;
- h) Comunicar formalmente ao gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada.

II - Do Gestor do Contrato:

- a) Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à Contratada;
- b) Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente;
- c) Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabível, garantindo a defesa prévia à Contratada;
- d) Emitir avaliação da qualidade do objeto fornecido;
- e) Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais;
- f) Analisar relatórios e documentos enviados pelos fiscais do contrato;

PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

- g) Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais apontadas pelos fiscais;
- h) Providenciar o pagamento das faturas emitidas pela Contratada, mediante a observância das exigências contratuais e legais;
- i) Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;
- j) Orientar o fiscal do contrato para a adequada observância das cláusulas contratuais.

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 30 (trinta) dias, a contar da data da comunicação do **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**, através de carta registrada.

14. DO PAGAMENTO

14.1 O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, mediante apresentação de recibo ou documento equivalente pelo **LOCADOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias..

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 extrajudicialmente.

16. DO REAJUSTE DE PREÇOS E REVISÃO CONTRATUAL

16.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

16.2 Após o interregno de um ano da data da contratação, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, contado da data de assinatura do contrato.

16.3 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

16.4 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).

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

16.6 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



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

determinado(s) pela legislação então em vigor.

16.7 O reajuste será realizado por apostilamento/termo aditivo.

16.8 O prazo para análise e resposta de concessão de reajustamento de preços será de 30 (trinta) dias corridos, prorrogável por igual período.

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. DAS PENALIDADES

17.1 Comete infração administrativa, nos termos do Decreto Municipal nº 161 de 05 de setembro de 2024 e subsidiariamente, nos termos da Lei Federal nº 14.133 de 2021, o licitante e o contratado que:

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 ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

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

17.2.1 Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 17 do Decreto Municipal nº 161/2024);

17.2.2 Impedimento de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta da União, 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. 28 do Decreto Municipal nº 161/2024);

17.2.3 Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

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. 31 do Decreto Municipal nº 161/2024);

17.3 Multa:

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

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

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

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

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

17.3.6 Moratória de 0,5% (zero vírgula 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.

17.3.7 O atraso superior a 90 (noventa) dias autoriza o Contratante a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.

17.4 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).

17.5 Todas as sanções previstas no Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/2021 e o art. 20 do Decreto Municipal nº 161/2024);

17.6 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. 43 do Decreto Municipal nº 161/2024);

17.7 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. 27 do Decreto Municipal nº 161/2024);

17.7.1 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;

17.8 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

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

17.10 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 nº 161/2024, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

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

17.11.1 a natureza e a gravidade da infração cometida;

17.11.2 as peculiaridades do caso concreto;

17.11.3 as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

17.11.4 os danos que dela provierem para o Contratante;

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

17.12 Os atos previstos como infrações administrativas no Decreto Municipal nº 161/2024 , 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 no Decreto Municipal nº 161/2024.

17.13 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 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. 62 do Decreto Municipal nº 161/2024);

17.14 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.

17.15 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do (art. 34 do Decreto Municipal nº 161/2024);

17.16 As penalidades acima descritas não são exaustivas, mas sim exemplificativas, podendo outras ocorrências serem analisadas e ter a aplicação por analogia e de acordo com o Decreto Municipal nº 161/2024 e subsidiariamente da Lei Federal 14.133/2021.

18. DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

18.1 Em atendimento ao disposto no art. 2º, incisos IV e V, da Instrução Normativa N nº 07/2023, deverão ser apresentado :

Documentos do imóvel:

1. Documento comprobatório de propriedade ou posse;
2. Certidão negativa de débitos quanto aos tributos municipais (imposto e taxa);
3. Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI;
4. Documento ou declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica, água e esgoto.

Documentos do locador:

1. Qualificação (quando se tratar de pessoa física);
2. cópia de documento oficial com foto;
3. cópia do comprovante de residência atualizado; e
4. Qualificação (quando se tratar de pessoa jurídica):
5. registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito privado;
6. publicação oficial, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito público;
7. cópia de documento oficial com foto do representante legal; e
8. cópia do comprovante de residência do representante legal.
9. Qualificação jurídica, nos termos do art. 66 da Lei nº14.133/21, limitando-se a documentação exigida à comprovação de existência jurídica da pessoa e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada;
10. Proposta de valor para locação, datada e assinada, contendo, no mínimo:
11. Valor mensal da locação, destacando o valor do aluguel dos demais valores que compõem a locação, conforme o caso;
12. Vigência da locação; e
13. Condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação).
14. Registro de esforços de negociação de valor, com o fito de obter a proposta mais econômica para a administração pública, quando houver;
15. Declaração de inexistência de impedimento legal para contratar com a administração pública (ANEXO D);
16. Nos casos em que o locador não seja proprietário do imóvel, este deverá apresentar documentação comprobatória de posse ou administração imobiliária e as respectivas qualificações.

19. DO FORO

19.1 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.

Jaboatão dos Guararapes, data de assinatura digital.

THIAGO AUGUSTO
DOS

SANTOS:04607372447

Assinado de forma digital por
THIAGO AUGUSTO DOS
SANTOS:04607372447
Dados: 2026.09.22 09:08:44
-03'00'

THIAGO AUGUSTO DOS SANTOS

Analista de Suporte à Gestão - Matrícula: 09189217.1



Documento assinado digitalmente

IZABEL AUREA FERREIRA E ARAÚJO CAVALCANT

Data: 22/09/2026 10:21:17-0300

Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

IZABEL ÁUREA FERREIRA E ARAÚJO CAVALCANTI
GERENTE DE PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA- Matrícula: 59296-7



JABOATÃO
DOS GUARARAPES
PREFEITURA DA GENTE

TR_LOCACAO_DO_CADUNICO_AJUSTADOassinado.pdf

Id do documento: a22f31dec8680e5e3cbc15a2f53e6230b9ca514191d573a5992f0ebc1c15df6f

Processo: 306709

Assinaturas

SUE ANN DIAS DE AZEVEDO MARINHO

Recebido em: 22/09/2026 11:46:32 **e Assinado em:** 22/09/2026 11:46:49

Informações da assinatura: CPF 54359171404 e e-mail suemarinho51@gmail.com



Use o QR-Code acima para verificar a autenticidade do documento.
Certificado de assinaturas gerado em 30/09/2026 16:01. Fuso horário: America/Recife

Documento assinado através do

