



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DAS DORES
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: Locação de imóvel, para ser utilizado para o funcionamento do CREAS (Centro de Referência Especializado de Assistência Social).

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Inclusão, Assistência e Desenvolvimento Social de Nossa Senhora das Dores/SE

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO (art. 6º, Inciso XXIII, alínea “a” da Lei nº 14.133/2021)

1.1. Locação de um imóvel, localizado na Rua Jackson de Figueiredo, nº 456, Centro, Nossa Senhora das Dores/SE, via **INEXIGIBILIDADE** de licitação, de acordo com o artigo 74, inciso V da Lei 14.133/2021, para ser utilizado como CREAS (Centro de Referência Especializado de Assistência Social), visando atender as demandas da Secretaria Municipal de Inclusão, Assistência e Desenvolvimento Social de Nossa Senhora das Dores/SE.

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 12 meses, nos termos do art. 3º, da Lei nº 8.245/1991.

1.3. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. ESPECIFICAÇÕES E QUANTIDADES (art. 6º, Inciso XXIII, alínea “a” da Lei nº 14.133/2021)

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UND. DE MEDIDA	QTD.	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel para ser utilizado como CREAS (Centro de Referência Especializado de Assistência Social).	SV	12 MESES	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00
VALOR GLOBAL ESTIMADO: R\$ 18.000,00					

3. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘b’, da Lei nº 14.133/2021)

3.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em justificativa apresentada na DFD – Documento de Formalização de Demanda, bem como no Estudo Técnico Preliminar (ETP), ambos apêndices deste Termo de Referência.



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DAS DORES
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

3.2. A locação de um imóvel destinado ao CREAS (Centro de Referência Especializado de Assistência Social) é uma ação estratégica que permitirá alcançar diversos resultados positivos para a Administração Municipal, dentre eles uma maior eficiência operacional, sustentabilidade e segurança. Esta iniciativa contribuirá diretamente para o aprimoramento da gestão pública, com impactos positivos para toda a comunidade.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'b', da Lei nº 14.133/2021)

4.1. A contratação do objeto deste Termo de Referência tem amparo legal, integralmente, nas leis de licitação e demais legislações aplicáveis (Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021).

4.2. O procedimento para esta locação será através de **CONTRATAÇÃO DIRETA**, por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fundamentação na Lei nº 14.133/21, art. 74, inciso V.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'c', e art. 40, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021)

5.1. A descrição da solução como um todo encontra-se detalhada da em item específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo a este instrumento, na forma do art. 18, §1º, VII, da Lei nº 14.133/2021.

6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (LOCATÁRIA) (art. 92, XI e XIV)

6.1. Efetuar o pagamento relativo ao objeto contratado, de acordo com as disposições contidas neste instrumento, bem como as demais cláusulas do contrato de locação ou, ainda, outros instrumentos hábeis.

6.2. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

6.3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

6.4. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

6.5. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem consentimento prévio e por escrito da Locadora, ressalvadas as adaptações necessárias ao atendimento do interesse público, desde que previamente justificadas, autorizadas formalmente e compatíveis com a legislação aplicável.

6.6. As despesas com água, luz, telefone, conservação do imóvel, durante o período de vigência deste contrato, ficam a cargo do Contratante, exceto pagamento de tributos sobre ele incidentes.



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DAS DORES
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

- 6.7. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- 6.8. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração.
- 6.8.1. A Locatária somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- 6.9. Designar servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual, inclusive para verificar mensalmente a disponibilidade, regularidade de uso e condições de conservação do imóvel, antes do ateste da despesa.
- 6.10. Observar, em compatibilidade com o objeto da contratação, as disposições dos arts. 115 a 123 da Lei nº 14.133/21.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADORA) (art. 92, XIV, XVI e XVII)

- 7.1. Responsabilizar-se por todos os ônus e obrigações concernentes à legislação fiscal, civil, tributária e trabalhista, bem como por todas as despesas e compromissos assumidos, a qualquer título, perante seus fornecedores ou terceiros em razão da execução do objeto contratado.
- 7.2. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto da contratação, salvo mediante prévia e expressa autorização do Contratante.
- 7.3. Manter, durante toda a vigência contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de regularidade jurídica, fiscal e demais condições exigidas no processo de contratação direta, apresentando os documentos comprobatórios sempre que solicitado pela Administração.
- 7.4. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.
- 7.5. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.
- 7.6. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 7.7. Responsabilizar-se pelo pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, quando expressamente previsto como encargo da LOCADORA, sem prejuízo da indicação clara, no contrato, da parte responsável pela contratação e pelo custeio do respectivo seguro.
- 7.8. Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel.



21 de Outubro de 1920

ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DAS DORES
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

7.9. Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

7.10. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício.

7.11. Fornecer, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial paga.

7.12. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Locatária.

7.13. Observar, em compatibilidade com o objeto da contratação, as disposições dos arts. 115 a 123 da Lei nº 14.133/21.

8. BENFEITORIAS

8.1. As benfeitorias necessárias e úteis somente serão indenizáveis quando observadas as condições previstas na Lei nº 8.245/1991 e no contrato, mediante prévia avaliação, autorização formal quando exigível, comprovação da despesa e demonstração de interesse público, sendo eventual indenização, compensação ou retenção condicionada à formalização administrativa própria.

8.2. As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela Locatária, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

9. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea 'd', da Lei nº 14.133/21)

9.1. O art.51 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que a locação de imóveis *"deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários"*, ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do art. 74 da referida Lei.

9.2. Devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021:

- a) 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;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DAS DORES
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

9.3. Além destes requisitos legais, devem ser observados, sempre que possível, para que o imóvel atenda adequadamente às necessidades da Administração Pública Municipal, os seguintes requisitos:

Localização Estratégica

- a) Proximidade: O imóvel deve estar localizado em uma área central ou de fácil acesso, a fim de facilitar o transporte e a logística de materiais;
- b) Acessibilidade: É fundamental que o local seja acessível, tanto para pessoas quanto para veículos.

Dimensões e Capacidade Adequadas

- a) Espaço Interno Suficiente: O imóvel deve ter área suficiente para atender às demandas ligadas ao exercício das funções do órgão demandante;
- b) Espaço Externo: Espaço para estacionamento, quando for necessário.

Estrutura Física Adequada

- a) Resistência e Segurança: A estrutura do imóvel deve ser resistente para garantir a segurança contra desabamentos ou outros acidentes;
- b) Impermeabilidade: O imóvel deve estar protegido contra infiltrações ou umidade, que podem comprometer a saúde dos servidores e usuários do local;
- c) Estrutura ampliável: O imóvel deve permitir adaptações conforme necessidade do serviço.

Conformidade com Normas de Segurança

- a) Sistemas de Prevenção de Incêndio: Deve haver possibilidade de instalação ou disponibilidade de extintores e outros dispositivos de segurança contra incêndios;
- b) Fechaduras e Proteção Contra Roubos: O imóvel deve possuir portões, fechaduras e barreiras físicas que garantam a segurança dos servidores ali alocados e do patrimônio público (bens) ali dispostos;
- c) Ausência de Riscos Estruturais: O imóvel não deve apresentar riscos estruturais, como rachaduras ou instalações elétricas inadequadas.

Regularidade Jurídica e Documental

- a) Imóvel Regularizado: O imóvel deve estar devidamente regularizado, com documentação em conformidade, como escritura, registro em cartório e alvarás necessários;



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DAS DORES
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

- b) Autorização para Uso Comercial: Caso o imóvel a ser locado seja de natureza residencial, deve ser permitido o uso do local como comercial, em conformidade com a legislação municipal de zoneamento.

Economicidade

- a) Deve ser avaliado se o imóvel que se pretende alugar está com valor compatível com os preços praticados no mercado local, bem como o que será necessário despende com eventuais adaptações e adequações, quando necessárias.

9.4. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

10. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea “e” e 40, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021)

10.1. A Contratada fica obrigada a locar o imóvel objeto deste Termo de Referência de acordo com as especificações solicitadas, não se admitindo quaisquer modificações sem a prévia autorização do município.

10.2. Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do Contratante, devendo em caso deste ser dado agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido nos termos do presente contrato.

10.3. A Locatária, por meio do fiscal do contrato, realizará vistoria inicial no imóvel, com elaboração de laudo circunstanciado contendo o estado de conservação, as instalações existentes e eventuais adaptações necessárias.

10.4. A disponibilização do imóvel deverá ocorrer em condições adequadas de uso, segurança, salubridade, acessibilidade e funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, conforme laudo de vistoria e demais documentos do processo.

10.5. A Locadora poderá vistoriar o imóvel durante a vigência contratual, mediante prévio agendamento com a Administração, em horário compatível com o funcionamento das atividades públicas desenvolvidas no local.

11. MODELO DA GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f” da Lei 14.133/2021)

11.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DAS DORES
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

11.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do Locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou o emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do locatário ou de seus agentes e prepostos.

11.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei nº 14.133/21.

11.4. O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução contratual, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, 11).

11.5. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §2º e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV).

11.6. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §3º).

11.7. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput):

- a) A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º);
- b) Quaisquer exigências da fiscalização, inerentes ao objeto do Contrato, deverão ser prontamente atendidas pela adjudicatária, sem ônus para a Administração.

11.8. Na forma do que dispõe o art. 117, caput da Lei nº 14.133/21 ficará designado servidor nomeado em portaria específica, apensa a este instrumento contratual, para acompanhar e fiscalizar a execução do presente Contrato.

12. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (LOCADOR) (art. 6º, Inciso XXIII, alínea "h" da Lei nº 14.133/2021)

12.1. O imóvel a ser locado será selecionado por meio da realização de **CONTRATAÇÃO DIRETA** por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fundamentação na Lei nº 14.133/21, art. 74, inciso V.

12.2. A execução do objeto constado no termo de referência não se dará de forma parcelada.



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DAS DORES
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

12.3. Para fins de contratação direta, o locador deverá apresentar os documentos de identificação, regularidade jurídica, fiscal, social e trabalhista, bem como a documentação relativa ao imóvel, nos termos dos itens seguintes.

Habilitação jurídica

12.4. A contratada deverá apresentar, tempestivamente, cédula de identidade e CPF, se pessoa física; ou ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, acompanhado dos documentos do representante legal, se pessoa jurídica.

Regularidade fiscal, social e trabalhista

12.5. A contratada deverá apresentar, tempestivamente, as certidões de regularidade fiscal, social e trabalhista exigíveis, conforme a natureza jurídica do locador e a legislação aplicável.

12.6. Para fins de comprovação da regularidade, poderão ser exigidas, conforme o caso, certidão federal, certidão estadual, certidão municipal e certidão trabalhista.

Documentação relativa ao imóvel

12.7. Deverá ser apresentada certidão de matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ou documentação jurídica equivalente que comprove a titularidade, a posse legítima ou os poderes do locador para celebrar o contrato de locação, conforme análise jurídica do caso concreto.

12.8. O locador deverá apresentar declaração de que o imóvel está livre e desembaraçado de impedimentos jurídicos, administrativos ou possessórios que inviabilizem sua locação pela Administração.

12.9. Deverá constar dos autos laudo de avaliação do imóvel, com indicação do valor de mercado da locação e demonstração da compatibilidade do preço proposto com os valores praticados no mercado local.

12.10. Deverá constar dos autos laudo de vistoria inicial do imóvel, contendo o estado de conservação, as instalações existentes, as condições de uso, segurança, salubridade, acessibilidade e eventuais adaptações necessárias.

Declarações complementares

12.11. O locador deverá apresentar declaração de que não exerce função, cargo ou emprego em órgão da Administração Pública direta ou indireta, quando aplicável.

13. DO PAGAMENTO DA CONTRATAÇÃO

13.1. O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, no valor de R\$ 1.500,00, após o regular ateste pelo fiscal do contrato, para confirmar que o imóvel permaneceu disponível e adequado ao uso contratado antes do pagamento.



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DAS DORES
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

13.2. Para fins de pagamento, o locador deverá apresentar recibo, nota fiscal, quando cabível, ou documento equivalente, acompanhado das certidões de regularidade fiscal exigíveis, conforme a natureza jurídica do contratado.

13.3. O pagamento ficará condicionado à verificação da regularidade da execução contratual, especialmente quanto à disponibilidade do imóvel, uso pacífico, manutenção das condições de habitabilidade, segurança e adequação ao fim público contratado.

13.4. Havendo pendência documental, irregularidade fiscal ou descumprimento contratual que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará suspenso até a regularização, sem prejuízo da apuração de responsabilidade, quando cabível.

13.5. O pagamento deverá observar a ordem cronológica e as normas financeiras e orçamentárias aplicáveis à Administração Pública.

14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (Art. 155 da Lei nº 14.133/2021)

14.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/21, o contratado que:

- a) Der causa a inexecução parcial do contrato;
- b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Der causa à inexecução total do contrato;
- d) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/13.

14.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a) 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 nº 14.133/21);
- b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se Justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei nº 14.133/21);
- c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", « "g e "h" do subitem acima, bem como nas alíneas "b", "e" e "da, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/21);
- d) Multa: Moratória de 2% (dois por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (dias) dias.



21 de Outubro de 1920

ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DAS DORES
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

14.3. A aplicação das sanções previstas no Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/21).

14.4. Todas as sanções previstas no Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, 87, da Lei nº 14.133/21).

14.5. 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 14.133/21).

14.6. 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 14.133/21).

14.7. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

14.8. 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 14.133/21, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

14.9. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133/21):

- a) A natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) As peculiaridades do caso concreto;
- c) Os danos que dela provierem para o Contratante;
- d) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

14.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/21, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846/13, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

14.11. 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 a pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o contratado, observados,



21 de Outubro de 1920

ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DAS DORES
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica previa (art. 160, da Lei nº 14.133/21).

14.12. O Contratante deverá, no prazo máximo de 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, de 2021).

14.13. 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.

14.14. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

15. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA, DA ESTIMATIVA DOS VALORES DA CONTRATAÇÃO E DO REAJUSTE (art. 6º, Inciso XXIII, alínea "i" da Lei nº 14.133/2021)

15.1. A presente despesa correrá por conta da seguinte Dotação Orçamentária:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	AÇÃO	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSO
4002 – FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	6309 – BLOCO DA PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL DE MÉDIA E ALTA COMPLEXIDADE - MAC	33903600 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA	16610000 – TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS DOS FUNDOS ESTADUAIS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

15.2. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**, conforme custos unitários apostos na tabela descrita no item "2. Especificações e Quantidades" deste Termo de Referência, bem como no Laudo de Avaliação do Imóvel, anexado no referido processo de locação, elaborado por **Cássio Lourran Oliveira Paes, Engenheiro Civil RN nº 272293098-6 – Secretaria Municipal de Infraestrutura.**

15.3. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do índice de preços para o consumidor amplo (IPCA), medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro De Geografia E Estatística (IBGE), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (hum) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para o subsequente.



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DAS DORES
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

15.4. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado, para a presente locação, o locador aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

15.5. Caso o locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (hum) ano, contado na forma prevista neste Termo de Referência.

15.6. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

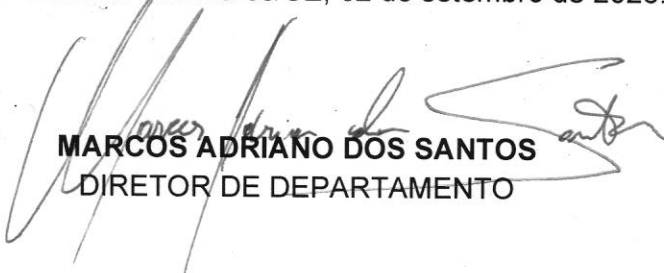
16. DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Em virtude com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para a análise da conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

16.2. Consta no orçamento do exercício de 2026.

16.3. As partes elegem o foro da Comarca de Nossa Senhora das Dores, Estado de Sergipe, para dirimir quaisquer problemas oriundos da presente contratação.

Nossa Senhora das Dores/SE, 02 de setembro de 2026.


MARCOS ADRIANO DOS SANTOS
DIRETOR DE DEPARTAMENTO