



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA

TERMO DE REFERÊNCIA

I - DO OBJETO

Locação do imóvel localizado na Rua Xavier de Almeida, nº 68, Quadra 41, Lote 292, Centro, no Município de Silvânia - GO, com área construída de 325,43 m² e área de terreno de 1.388 m², para instalação e funcionamento da nova sede do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, equipamento público integrante da rede de proteção social especial do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

Registra-se que o referido imóvel integra o **espólio de Maria do Rosário Siqueira Caixeta**, sendo objeto da presente contratação a utilização da área construída existente, compatível com as necessidades operacionais do serviço socioassistencial a ser instalado.

Item	Descrição / especificação	Unid. De medida	Quant.
1	Locação do imóvel situado na Rua na Rua Xavier de Almeida, nº 68, Quadra 41, Lote 292, Centro, no Município de Silvânia - GO, destinado a funcionar como nova sede do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS	MÊS	10

II – JUSTIFICATIVA

2.1. A contratação deverá ser realizada por meio de inexigibilidade de licitação, visando a locação do imóvel.

2.2. A locação do imóvel justifica-se pela necessidade do Fundo Municipal de Assistência Social de Silvânia não dispor de um espaço físico adequado para sediar a unidade pública do CREAS.

2.3. O **Censo SUAS** estabelece parâmetros estruturais mínimos para o funcionamento das unidades socioassistenciais, especialmente quanto à existência de sede própria ou locada com ambientes adequados para atendimentos sigilosos, salas técnicas, espaços administrativos, acessibilidade, condições de segurança, ventilação e salubridade. O espaço atualmente utilizado não atende plenamente a essas exigências, comprometendo a qualidade do atendimento, a privacidade dos usuários e as condições de trabalho das equipes técnicas, tornando necessária a mudança para imóvel compatível com tais disposições.

2.4. O imóvel pretendido apresenta características físicas, dimensionamento, organização de ambientes e localização compatíveis com os parâmetros previstos no Censo SUAS para funcionamento do CREAS, possibilitando a adequada oferta dos serviços socioassistenciais especializados, configurando-se como solução tecnicamente adequada e alinhada às normativas do SUAS.

2.5. Registra-se que o bem integra espólio de Maria do Rosário Siqueira Caixeta, sendo a contratação condicionada à regular representação do inventariante ou responsável legal, bem como à comprovação de legitimidade para celebração do contrato de locação, observadas as normas civis e administrativas aplicáveis, garantindo a segurança jurídica do ajuste.

2.6. Diante do exposto, a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, revela-se medida legal e necessária, uma vez que o imóvel reúne, de forma singular, as condições exigidas para o pleno desenvolvimento das atividades do Conselho Tutelar, órgão essencial à garantia dos direitos da criança e do adolescente, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Assistência Social.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA

III – DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO E DOS MEIOS A SEREM UTILIZADOS PARA OBTENÇÃO DOS PREÇOS

3.1. Nos termos do art. 23, caput, da Lei nº 14.133/21, o valor estimado da contratação devendo ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados parâmetros técnicos e avaliações, observadas as peculiaridades do local de execução do objeto.

3.2. Para a definição do valor locatício, o setor competente deverá realizar pesquisa de mercado e/ou laudo de avaliação imobiliária, com base em imóveis de características semelhantes, observando os princípios da razoabilidade, economicidade e interesse público, juntando a memória de cálculo e os documentos comprobatórios ao processo administrativo.

IV – DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do município, conforme documentos a serem apresentados no processo administrativo.

V – DO CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

5.1. Forma de Seleção e Critério de Escolha do Imóvel

5.1.1. A escolha do imóvel será realizada com base na inexigibilidade de licitação, conforme inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, considerando a singularidade do bem e as características indispensáveis para o funcionamento do CREAS, como localização central, facilidade de acesso, estrutura compatível e condições sanitárias e legais exigidas.

5.1.2. A escolha será precedida de justificativa técnica e parecer jurídico, observando os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público.

5.1.3. Considerando que o imóvel integra espólio, a contratação ficará condicionada à comprovação da regular representação do inventariante ou responsável legal judicialmente nomeado, bem como à demonstração de seus poderes para celebração de contrato de locação com a Administração Pública, observadas as disposições do processo de inventário e da legislação civil aplicável.

5.2. Exigências de Habilitação do Locador

5.2.1. Regularidade Jurídica

- a) Cópia do documento de identidade e CPF do proprietário do imóvel ou do representante legal (inventariante), se pessoa jurídica;
- b) Termo de nomeação do inventariante, decisão judicial ou documento equivalente que comprove a legitimidade de representação;
- c) Matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- d) Autorização judicial para locação, quando exigida no processo de inventário;
- e) Demais documentos que comprovem a regularidade jurídica do espólio e a possibilidade de celebração do contrato.

5.2.2. Regularidade Fiscal e Trabalhista

- a) Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (CND/PGFN);
- b) Certidão Negativa de Débitos Estaduais e Municipais, quando aplicáveis;
- c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), quando exigível na forma da legislação pertinente.

5.3. Condição Essencial da Contratação



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA

É condição essencial da contratação que o imóvel esteja em plenas condições de uso, sem pendências judiciais ou administrativas que impeçam sua utilização, e que a entrega e o recebimento do imóvel sejam formalizados por termos de vistoria inicial e final.

O Município receberá o imóvel no estado em que se encontra e poderá realizar pequenos reparos e adequações internas necessárias ao funcionamento do CREAS, desde que não impliquem alteração estrutural.

Ao término da locação, o imóvel será devolvido no estado em que se encontrar, sem obrigação de restauração, recomposição ou reforma das adaptações funcionais realizadas, ressalvados danos estruturais decorrentes de uso inadequado.

VI – DA VALIDADE DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS/CONTRATO

6.1. A presente contratação refere-se à locação de imóvel urbano específico via contratação direta por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6.2. O contrato de locação terá vigência inicial de 10 (dez) meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração Pública, a manutenção das condições do imóvel e a regularidade da representação legal do espólio, observado o interesse público e a legislação aplicável.

6.3. As eventuais prorrogações contratuais deverão ser formalizadas por meio de termo aditivo, precedidas de manifestação técnica, comprovação da compatibilidade do valor com o mercado e manutenção das condições jurídicas que autorizam a locação do bem integrante de espólio.

VII – DO PRAZO E CONDIÇÕES DO CONTRATO

7.1. A contratação refere-se à locação de imóvel urbano específico integrante de espólio, devendo o bem ser entregue à Secretaria em condições adequadas de uso, segurança, salubridade e funcionamento, compatíveis com a finalidade pública de instalação do CREAS, conforme especificações constantes deste Termo de Referência.

7.2. Caso sejam constatadas irregularidades estruturais, vícios ocultos ou desconformidades que comprometam a utilização do imóvel para a finalidade prevista, a Administração poderá exigir a regularização das condições do bem pelo representante legal, sem ônus adicional, observado o prazo razoável para saneamento.

7.3. Caberá ao fiscal do contrato, no momento da entrega do imóvel e durante toda a vigência contratual, verificar a conformidade das condições físicas, estruturais e funcionais do bem, registrando eventuais ocorrências e adotando as providências administrativas cabíveis.

7.4. A fiscalização exercida pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade do representante legal quanto à manutenção das condições adequadas do imóvel, nos termos da legislação civil, contratual e administrativa aplicável.

7.5. Eventuais adequações necessárias ao funcionamento do CREAS poderão ser realizadas mediante acordo entre as partes, desde que formalmente autorizadas e compatíveis com o interesse público e a legislação vigente.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA

7.6. A vigência contratual observará o prazo estabelecido no instrumento de locação, admitidas prorrogações sucessivas, desde que mantidas as condições de vantajosidade, regularidade jurídica do espólio e adequação do imóvel à finalidade pública.

VIII – DOS CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL LOCADO

8.1. Nos termos do art. 140 da Lei Federal nº 14.133/2021, o imóvel objeto da locação será recebido mediante vistoria inicial destinada a verificar suas condições mínimas de segurança, habitabilidade e funcionamento, registrando-se, em termo próprio, o estado de conservação em que se encontra no momento da entrega das chaves.

8.1.1. O recebimento provisório ocorrerá de forma sumária pelo servidor responsável pela fiscalização contratual, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da disponibilização do imóvel para uso, admitindo-se a realização posterior de pequenos reparos e adequações internas, funcionais e operacionais necessárias ao regular funcionamento do CREAS, desde que não impliquem alteração estrutural do bem.

8.1.2. O recebimento definitivo será formalizado por meio de Termo de Recebimento Definitivo, emitido por servidor ou comissão designada, no prazo de até 10 (dez) dias úteis após o recebimento provisório, desde que constatadas as condições mínimas para utilização do imóvel pela Administração.

8.2. O imóvel poderá ser recusado o recebimento/posse, no todo ou em parte, caso se constate caso sejam identificadas irregularidades que comprometam a segurança estrutural, a habitabilidade ou o uso regular do imóvel, a Administração poderá: receber o imóvel com ressalvas, fixando prazo razoável para saneamento pelo locador; ou recusar o recebimento até a regularização das condições essenciais de uso, quando as inconformidades inviabilizarem a instalação do serviço público.

Parágrafo único. O recebimento com ressalvas não impede a realização, pela Administração, de pequenos reparos ou adequações funcionais internas, necessários ao funcionamento do CREAS, observado que tais intervenções não implicarão alteração estrutural do imóvel nem gerarão obrigação de restauração ao término da locação, ressalvados danos decorrentes de uso inadequado.

8.3. O recebimento provisório ou definitivo não exime o locador de suas responsabilidades legais e contratuais, especialmente quanto à garantia da solidez, segurança, habitabilidade e demais condições necessárias à adequada utilização do imóvel durante toda a vigência contratual.

8.4. O prazo para o recebimento definitivo poderá ser prorrogado justificadamente, por período equivalente, caso haja necessidade de diligências complementares para a completa aferição do atendimento das exigências contratuais.

8.5. Em caso de divergências quanto às condições do imóvel, tais como metragem, estado de conservação, funcionalidade ou cumprimento de normas legais (ex.: sanitárias, acessibilidade), será observada a regra do art. 143 da Lei nº 14.133/2021, sendo comunicadas ao locador para que providencie as adequações necessárias, sem prejuízo da formalização do recebimento parcial, se couber.

8.6. O prazo para solução, pelo locador, de eventuais inconsistências apontadas na vistoria ou nos documentos de cobrança não será computado para efeito de contagem do prazo para o recebimento definitivo.

IX – DOS CRITÉRIOS DE LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA

9.1.2. Para realização do pagamento mensal, deverá constar nos autos a documentação necessária à emissão da guia de depósito judicial vinculada ao processo de inventário do imóvel, contendo, no mínimo:

- a) identificação do processo judicial de inventário;
- b) identificação do espólio e do inventariante legalmente constituído;
- c) valor correspondente ao mês/período de competência da locação;
- d) endereço do imóvel locado;
- e) número do contrato administrativo;
- f) eventual declaração de quitação referente ao período anteriormente pago, quando aplicável.

9.1.3. Constatada inconsistência na documentação necessária à emissão da guia judicial, o pagamento ficará suspenso até a devida regularização pelo representante legal do espólio.

9.1.4. Toda a documentação utilizada para liquidação integrará o processo administrativo para fins de controle, transparência e prestação de contas perante os órgãos de fiscalização.

9.2. Prazo de Pagamento

9.2.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, contados da data de finalização da liquidação da despesa.

9.2.2. Nenhum pagamento será realizado enquanto houver pendência de liquidação, inconsistência documental ou impedimento judicial relacionado ao inventário, sem que isso gere direito à atualização monetária.

9.3. Forma de Pagamento

9.3.1. O pagamento do valor mensal da locação será realizado por meio de depósito judicial, em conta vinculada ao respectivo processo de inventário do imóvel pertencente ao espólio, conforme determinação judicial ou indicação formal do representante legal habilitado nos autos.

9.3.2. Será considerada como data de pagamento aquela correspondente à efetiva quitação da guia de depósito judicial, devidamente comprovado pela instituição financeira responsável.

9.3.3. Eventuais retenções tributárias observarão exclusivamente a legislação aplicável ao caso concreto e as determinações judiciais existentes, especialmente em razão da natureza jurídica do espólio.

9.3.4. A Administração manterá nos autos do processo administrativo os comprovantes dos depósitos realizados, para fins de controle, transparência e prestação de contas perante os órgãos de fiscalização.

X - DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO E DO REAJUSTE

10.1. O contrato poderá ser alterado por acordo das partes, com as devidas justificativas, para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato, nos termos da Lei nº 14.133/21.

10.2. Os valores de locação permanecerão fixos e irrealizáveis pelo prazo de 01 (um) ano, contado da data da apresentação da proposta.

10.3. Após o interregno de 01 (um) ano, os preços iniciais poderão ser reajustados será admitido o reajuste mediante aplicação do índice previsto no contrato, desde que mantida a compatibilidade com os preços de mercado e demonstrada a vantajosidade para a Administração.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE SILVÊRIA

10.4. O pedido de reajuste deverá ser formalizado pelo locador, acompanhado da memória de cálculo e dos documentos que comprovem a variação do índice adotado, ficando condicionado à análise e aprovação da Administração.

XI – DAS OBRIGAÇÕES

11.1. A Contratante se obriga em:

Proporcionar todas as condições necessárias para que o imóvel seja utilizado conforme a finalidade pública prevista neste Termo de Referência.

Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo locador, de acordo com as cláusulas contratuais.

Exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato por servidor especialmente designado, registrando eventuais ocorrências.

Notificar o locador, por escrito, acerca de irregularidades verificadas no imóvel, fixando prazo razoável para sua correção, quando cabível.

Efetuar o pagamento do valor da locação na forma e prazos estabelecidos no contrato.

Zelar pela conservação do imóvel decorrente do uso regular, comprometendo-se a utilizá-lo exclusivamente para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

Arcar com as despesas de consumo de água e energia elétrica e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) durante a vigência da locação, quando incidentes sobre o imóvel.

Receber o imóvel no estado de conservação em que se encontra, mediante termo de vistoria inicial, ficando autorizada a realização de pequenos reparos, adaptações internas e adequações funcionais necessárias ao regular funcionamento do CREAS, desde que não impliquem alteração estrutural do bem.

Ao término da locação, devolver o imóvel no estado em que se encontrar, conforme termo de vistoria final, sem obrigação de restauração, recomposição ou reforma das adaptações funcionais realizadas pela Administração, ressalvados apenas danos estruturais decorrentes de uso inadequado.

11.2. A Contratada se obriga em:

a) Entregar o imóvel em perfeitas condições mínimas de uso, segurança, habitabilidade e funcionamento, conforme descrito no Termo de Vistoria Inicial, atendendo a todos os requisitos legais e técnicos para o funcionamento do CREAS, conforme estabelecido neste contrato;

b) Realizar, às suas expensas, os reparos necessários decorrentes de vícios ocultos, defeitos estruturais ou problemas não relacionados ao uso regular pela Administração;

c) Responder civilmente por danos causados à Administração ou a terceiros em razão de falhas estruturais, jurídicas ou de segurança do imóvel, quando não decorrentes de uso inadequado pela LOCATÁRIA;

d) Manter o imóvel regular perante os órgãos públicos competentes, com a documentação necessária à sua ocupação e utilização;

e) Responder por todas as obrigações tributárias, fiscais e legais relativas à propriedade do imóvel, inclusive impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o bem, salvo disposição contratual em contrário.

f) Informar a LOCATÁRIA sobre qualquer alteração que possa impactar o uso do imóvel, tais como questões jurídicas, administrativas, judiciais ou urbanísticas.

g) Permitir à LOCATÁRIA o uso pacífico e contínuo do imóvel durante toda a vigência do contrato, sem qualquer embargo por parte da LOCADORA, terceiros, herdeiros ou sucessores, salvo nos casos autorizados em lei.

h) Manter as condições de regularidade fiscal, jurídica e documental exigidas para a celebração do contrato, durante toda a vigência da locação.

i) Não transferir a terceiros, no todo ou em parte, os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, nem alienar ou onerar o imóvel locado, sem prévia anuência expressa da LOCATÁRIA.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA

- g) Garantir à Administração o uso pacífico e contínuo do imóvel durante toda a vigência contratual;
- h) Manter, durante toda a execução do contrato, a regularidade jurídica e documental exigida para a locação, inclusive quanto à representação legal do espólio;
- i) Não transferir, ceder, alienar ou onerar o imóvel locado sem prévia anuência expressa da Administração, observadas as disposições legais aplicáveis ao inventário.

XII - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Comete infração administrativa, nos termos do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, 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, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III – der causa à inexecução total do contrato;
- IV – deixar de apresentar documentação exigida para a contratação;
- V – não celebrar o contrato ou não manter as condições de habilitação exigidas;
- VI – ensejar o retardamento da execução contratual sem motivo justificado;
- VII – apresentar declaração ou documentação falsa durante a contratação ou execução do contrato;
- VIII – fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- IX – comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- X – praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- XI – praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

12.2. Caso a eventual contratado cometa qualquer das infrações discriminadas nos subitens acima ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às sanções previstas no art. 156, da Lei nº 14.133/21:

Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

- I - Advertência;
 - II - Multa;
 - III - impedimento de licitar e contratar;
 - IV - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar
- § 1º Na aplicação das sanções serão considerados:
- I - a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - II - As peculiaridades do caso concreto;
 - III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - IV - Os danos que dela provierem para a Administração Pública;
 - V - A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

§ 2º A sanção prevista no inciso I do caput deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

§ 3º A sanção prevista no inciso II do caput deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 desta Lei.

§ 4º A sanção prevista no inciso III do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA

âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

§ 5º A sanção prevista no inciso IV do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 desta Lei, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável 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.

§ 6º A sanção estabelecida no inciso IV do caput deste artigo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I - Quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

II - Quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no inciso I deste parágrafo, na forma de regulamento.

§ 7º As sanções previstas nos incisos I, III e IV do caput deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do caput deste artigo.

§ 8º Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

§ 9º A aplicação das sanções previstas no caput deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

12.3. Na aplicação da sanção prevista no inciso II do caput do art. 156, da Lei nº 14.133/21, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

12.4. A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do caput do art. 156, da Lei nº 14.133/21, requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

12.5. 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, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

12.6. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado, observado o princípio da proporcionalidade.

XIII – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

13.1. O contrato poderá ser rescindido nos termos da Lei nº 14.133/21 e de acordo com as cláusulas previstas no instrumento contratual, caso formalizado.

XIV – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA

- 14.1.** O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas a serem avençadas e as normas da Lei nº 14.133/21, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 14.2.** As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 14.3.** A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/21, art. 117, caput).
- 14.5.** O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração;
- 14.5.1.** O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;
- 14.5.2.** Identificada qualquer inexactidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;
- 14.5.3.** O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.
- 14.5.4.** No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
- 14.5.5.** O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.
- 14.6.1.** Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.
- 14.6.** O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, receberá os produtos, acompanhará o empenho, o pagamento, a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
- 14.7.** O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.
- 14.7.1.** O gestor do contrato também acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- 14.7.2.** O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- 14.7.3.** O gestor do contrato, caso necessário, emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.
- 14.7.4.** O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133/21, conforme o caso.
- 14.8.** O fiscal administrativo do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA

15.1. Nos termos da Lei nº 14.133/2021, a Administração poderá, mediante decisão motivada, revogar ou anular o procedimento administrativo de contratação direta, por razões de interesse público superveniente devidamente comprovado ou em razão de ilegalidade insanável, assegurada, quando cabível, a prévia manifestação dos interessados.

15.2. Declarada a nulidade, a autoridade competente deverá indicar expressamente os atos atingidos e as consequências jurídicas decorrentes, promovendo a apuração de eventuais responsabilidades, na forma da legislação aplicável.

15.3. A revogação do procedimento administrativo deverá estar fundamentada em fato superveniente devidamente comprovado, que demonstre a perda da conveniência ou da oportunidade da contratação para a Administração Pública.

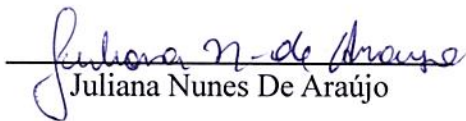
XVI – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DOS PRINCÍPIOS

16.1. O presente procedimento de contratação direta observará as disposições da Lei nº 14.133/2021, em como a legislação civil aplicável à locação de imóveis e as normas pertinentes à Administração Pública.

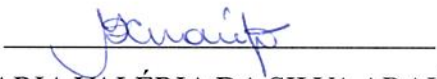
16.2. Na condução da contratação e na execução do contrato serão observados, especialmente, os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, interesse público, probidade administrativa, planejamento, transparência, segurança jurídica, razoabilidade, proporcionalidade, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável, bem como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657/1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB).

Silvânia 13 de fevereiro de 2026

Termo de Referência elaborado por:


Juliana Nunes De Araújo

Termo de Referência aprovado por:


MARIA VALÉRIA DA SILVA ARAÚJO

Secretaria de Desenvolvimento Social, Habitação e Apoio à Mulher

Maria Valéria da Silva Araújo
Secretária Municipal desenvolvimento
Social, Habitação e Apoio a Mulher
Decreto: 004/2025