



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Departamento De Compras e Contratos

## TERMO DE REFERÊNCIA – LEI 14.133/21 e 01 de abril de 2021 INEXIGIBILIDADE, ARTIGO 74 INCISO V

### LOCAÇÃO DE IMÓVEL SOCIAL

**Processo Administrativo nº 001979/2025 de 17 de março de 2025 – Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família**

#### 1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 Locação de imóvel urbano, pertencente a **ADRIELI RIGO, CPF nº 982.543.916-53**, localizado na Rua Senador Atílio Vivacqua, nº 536, Bairro Jardim de Infância, São Gabriel da Palha/ES, para acolhimento de família em situação de vulnerabilidade social, em atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar.

| ITEM                                                       | ESPECIFICAÇÃO                                                                                                      | UND | QUANT | VALOR UNITÁRIO MENSAL | VALOR TOTAL ANUAL |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-----------------------|-------------------|
| 01                                                         | Locação de imóvel urbano, por período de 12 (doze) meses podendo ser prorrogado por igual período – aluguel social | Mês | 12    | R\$ 700,00            | R\$ 8.400,00      |
| <b>TOTAL: R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais)</b> |                                                                                                                    |     |       |                       |                   |

1.2. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados do(a) assinatura do contrato entre o Município e o Locador, precedido do Termo de Compromisso assinado pelo beneficiário, junto a Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021, podendo ser prorrogado a critério da Administração, na forma da lei ou ainda até que a família saia da situação de vulnerabilidade social e ou risco, de acordo com o relatório do Assistente Social (Decreto nº 210/2018 anexo nos autos).

1.2.1. O objeto da contratação será composto por locação de **01 imóvel**, de preço total estimado orçado pela administração no valor **R\$ 700,00 (setecentos reais) mensais**. Não haverá classificação de vencedores, visto se tratar de processo de inexigibilidade de licitação, com imóvel já avaliado pela Comissão Especial de Avaliação de Imóveis. Compete à administração buscar o menor dispêndio possível de recursos, assegurando a qualidade da prestação dos serviços, o que exige a escolha da solução mais adequada e eficiente dentre as diversas opções existentes já por ocasião da definição do objeto e das condições da aquisição, posto que seja essa descrição que impulsiona a seleção da proposta mais vantajosa.

1.2.2. O(s) serviço(s) objeto desta contratação são caracterizados como comum(ns), conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

#### 2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Departamento De Compras e Contratos

2.1. Contratação de Locação de imóvel Urbano para acolhimento à família em situação de vulnerabilidade Social, de acordo com a Política Municipal de Habitação, Lei nº 2.108, de 20 de dezembro de 2010.

2.2. O Programa Aluguel Social visa disponibilizar acesso à moradia segura em caráter emergencial e temporário mediante a concessão de benefício para custear, integral ou parcialmente, a locação de imóvel residencial, conforme Art. 1º, Decreto 574/2013.

### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO**

3.1 A solução a ser adotada consiste na Contratação de imóvel urbano para acolhimento à família em vulnerabilidade social.

3.2. O imóvel será locado pelo período aproximado de 12 meses, podendo ser prorrogado por igual período.

3.3. Não serão cobrados dos usuários, valores além daqueles acordos no contrato de locação.

3.4. A locação deverá obedecer, no que couber, ao disposto no art. 74, inciso V da Lei n.º 14.133/2021.

### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

4.1. Na locação do imóvel deve conter:

- a) Boas condições estruturais e de conservação.
- b) Boa condição de acessibilidade no que diz respeito à localização.
- c) Boas condições de segurança e salubridade;
- d) Que esteja com instalações de água e energia elétrica em funcionamento e boas condições;

4.1.1. O locador deverá fornecer o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade conforme relatório da Comissão Especial multidisciplinar nomeada pela portaria 8.375/2024, de 01 de abril de 2024.

#### **4.2. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS**

4.2.1. Manter o objeto da pretendida locação em perfeito estado de conservação e limpeza para assim o restituir ao LOCADOR, quando findar ou rescindida alocação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim.

4.2.2. Não podendo o futuro locatário transferir ou sublocar o objeto do presente contrato.

4.2.3. Encaminhar ao futuro locador todas as notificações, avisos ou intimações que forem entregues ao imóvel durante a vigência do contrato.

4.2.4. Facultar ao futuro locador ou a seu representante legal, examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, através de correspondência escrita.

4.2.5. O futuro LOCATÁRIO não poderá alterar a estrutura do local ora cedido sem autorização formal do LOCADOR, salvo para realização de benefícios necessários introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizado pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, as quais serão indenizáveis. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.2.6. Correrão por conta do LOCATÁRIO todas as despesas relativas ao consumo de água, luz, e outras que possam surgir durante a vigência do aluguel social, isentando o município de qualquer ônus referente à conservação do imóvel.

#### **4.3. DA RESCISÃO CONTRATUAL**

4.3.1. A rescisão do pretendido contrato dar-se-á:

- a)** Por requerimento do beneficiário, indicando a sua motivação;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Departamento De Compras e Contratos

- b)** Por descumprimento das cláusulas constantes no Termo de Compromisso ao Programa;
  - c)** Por alteração de dados cadastrais que implicam em perda das condições de habilitação ao benefício, conforme relatórios que serão realizados pela equipe competente;
  - d)** Pela extinção das condições que determinam sua concessão;
  - e)** Quando for constatado qualquer vínculo familiar direto ou por afinidade com o proprietário da residência locada;
  - f)** Quando for constatada qualquer tentativa de fraude aos objetivos do presente Programa;
    - Da decisão que extinguir ou suspender o benefício caberá, impugnação a ser julgada em primeira instância pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Família, cabendo recurso ao CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INTERESSE SOCIAL.
- 4.3.2. Em qualquer das situações supracitadas, o prazo mínimo para comunicação da interrupção será de 01 (um) mês, exceto quando o prazo de vigência estipulada na cláusula sexta se esgotar, tornando-se indispensável à interpelação ao LOCATÁRIO, excetuando-se ainda o prazo constante da letra "b" da Cláusula Décima Primeira.
- 4.3.3. O presente contrato se haverá rescindindo caso o LOCADOR venha a tornar-se insolvente, falido ou concordatário, sem direito a indenização de qualquer espécie ou título, a menos que ofereça garantias adicionais, a critério da Administração.
- 4.3.4. Obriga-se o LOCATÁRIO a entregar o imóvel que ora lhe é cedido em condições de uso imediato em qualquer das hipóteses de extinção acima mencionadas.

## 4.4. DO REAJUSTAMENTO

4.1. O valor do Contrato é fixado em R\$ 700,00 (setecentos reais) ao mês, conforme Decreto Municipal nº 574/2018.

## 5. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

5.1. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados do(a) assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

5.2. A locação do imóvel deverá atender à população; com fácil acesso, em bom estado de conservação e infraestrutura, instalação de energia e água, banheiro.

### 5.3. LOCAL DO IMÓVEL

Rua Senador Atílio Vivacqua, nº 536

Bairro Jardim de Infância,

São Gabriel da Palha/ES

#### 5.3.1. CONTATO

- Tel: (27) 9975-6571

- Email: [assistenciasgp@gmail.com](mailto:assistenciasgp@gmail.com)

- Responsável: Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família

5.4. Caso não seja possível a locação o Locador deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 02 (dois) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

5.5. A locação do imóvel será acompanhado e fiscalizado por funcionário da secretaria requisitante, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta

5.6. A locação do imóvel deverá ser acompanhada por um servidor da secretaria requisitante, a fim de zelar pela qualidade, conservação e bem-estar no ambiente do imóvel locado.

5.7. O contrato de locação poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes no ETP, neste Termo de Referência, no Contrato e na respectiva Autorização de Fornecimento, devendo ser substituído/executado imediatamente, no momento da constatação pelo demandante, às suas custas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Departamento De Compras e Contratos

5.8. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade do locador pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

5.9. No caso de recusa da execução dos serviços pelo locador, a Administração Pública adotará as providências cabíveis, de acordo com a legislação aplicável, visando sanar problemas porventura ocorridos.

## **6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

### **6.1 ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL**

6.1.1. A vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados do(a) assinatura do contrato e emissão de autorização de fornecimento/execução, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

6.1.2. A locação do imóvel deverá ser acompanhada por um servidor da secretaria requisitante, a fim de zelar pela qualidade, conservação e bem-estar no ambiente do imóvel locado.

6.1.3. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.

6.1.4. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução dos serviços.

6.1.5. 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.

6.1.6. Será exigido a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa, à Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), à Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) e de regularidade junto a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante ou outra equivalente na forma da Lei que deverão ser validadas pela secretaria requerente ou fiscal de contrato (pessoa física).

## **7. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE**

7.1. Comunicar por escrito, à empresa quaisquer irregularidades verificadas na realização dos serviços.

7.2. Proporcionar as condições para que contratado possa cumprir as obrigações pactuadas.

7.3. Fiscalizar e acompanhar a locação do imóvel, na forma prevista na Lei Federal nº 14.133/2021.

7.4. Promover o pagamento na data exigível.

## **8. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

8.1. Assumir a responsabilidade de corrigir o que for necessário em até 12 (doze) meses após a execução do serviço.

8.2. Obriga-se a contratada, mediante solicitação do contratante, a orçar previamente eventual execução de serviços não cobertos pelo objeto do contrato.

8.3. Observar as prescrições relativas as leis trabalhistas, fiscais, seguros, e quaisquer outros não mencionados, bem como o pagamento de todo e qualquer tributo que seja devido em decorrência direta ou indireta do contrato, isentando a contratante de qualquer responsabilidade.

8.4. Cumprir e fazer cumprir os dispositivos legais pertinentes aos elementos de defesa e preservação do meio ambiente relativamente às legislações em nível federal, estadual e municipal.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Departamento De Compras e Contratos

## 9. DO RECEBIMENTO

9.1. A locação do imóvel será recebida no prazo constante no contrato, por servidor designada pela autoridade competente, contado do recebimento da autorização de fornecimento/execução após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo às seguintes diretrizes:

9.2. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

## 10. DAS SANÇÕES

10.1. Comete infração administrativa o fornecedor/prestador de serviço que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

10.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato.

10.1.2. Dar causa à inexecução parcial que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.

10.1.3. Dar causa à inexecução total;

10.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame.

10.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado.

10.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta.

10.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto sem motivo justificado,

10.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do objeto.

10.1.9. Fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do objeto.

10.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.

10.1.10.1. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

10.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.

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

10.2. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência pela falta do subitem 10.1.1 deste Termo de Referência, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

b) Multa, calculada na forma do edital, com base no total do valor da contratação realizada de forma direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no item 8.1 deste Termo de Referência, no percentual de 10% (dez por cento), na hipótese de cometimento das infrações previstas nos itens 10.1.1 a 10.1.7 e 20% (vinte por cento), se cometidas infrações previstas nos itens 10.1.8 a 10.1.12;

b.1) O valor da multa poderá ser descontado das faturas devidas à CONTRATADA;

b.2) A multa pode ser aplicada isoladamente ou juntamente com as penalidades definidas nos itens "c" e "d" abaixo:

c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 03 (três) anos, nos casos dos subitens 10.1.2 a 10.1.7 deste Termo de Referência, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

## Departamento De Compras e Contratos

federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos, nos casos dos subitens 10.1.2 a 10.1.12, deste Termo de Referência.

10.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

10.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida.

10.3.2. As peculiaridades do caso concreto.

10.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes.

10.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública.

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

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

10.5. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se o rito procedimental previsto no Capítulo I do Título IV da Lei 14.133/2021 – Das Infrações e Sanções Administrativas.

## 11. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

11.1. Imediato, após a emissão de Autorização de fornecimento, e outros documentos pertinentes à comprovação da etapa executada.

11.2. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- O prazo de validade;
- A data da emissão;
- Os dados do contrato e do órgão contratante;
- O período respectivo de execução do contrato;
- O valor a pagar; e
- Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

11.3. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante.

11.4. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal.

11.5. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.

11.6. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

11.7. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

11.08. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

11.09. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

11.10. Conforme Decreto Municipal nº 3.86/2023 será retido o Imposto de Renda na Fonte nos pagamentos efetuados por Órgãos, Autarquias e Fundações instituídas e mantidas pelo



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Departamento De Compras e Contratos

Município de São Gabriel da Palha a pessoas jurídicas pelo fornecimento de bens e prestação de serviços.

## **12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

12.1. Não haverá danos ao meio ambiente uma vez que os serviços não gerarão tal problema.

## **13. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

13.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V, locação do imóvel deverá ser acompanhada por um servidor da secretaria requisitante, a fim de zelar pela qualidade, conservação e bem-estar no ambiente do imóvel locado V, da Lei n.º 14.133/2021.

## **14. RESULTADOS PRETENDIDOS COM A CONTRATAÇÃO**

14.1 Com a contratação pretendida, buscaremos suprir as necessidades da família que se encontra em vulnerabilidade social atestado pelo Técnico responsável pelo departamento.

## **15. DECLARAÇÕES DE VIABILIDADE**

15.1. A equipe de planejamento deste ETP e de acordo com a autoridade deste requerente, declara viável esta contratação., considerando que o município não dispõe de imóveis que atendam ao objeto (conforme descrito no item 18 do ETP anexado nos autos pela requerente).

## **16. JUSTIFICATIVAS DA VIABILIDADE**

16.1. Considerando que o objeto em tela trata-se de iniciativa da Secretaria Municipal de Assistência Social no sentido da Contratação dos serviços, por meio de inexigibilidade de licitação, a viabilidade mediante as justificativas apresentadas no ETP.

## **17. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

17. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Lei Orçamentária Anual, bem como requisição do sistema presente nos autos, sendo a contratação atendida pela seguinte dotação:

➤ FICHA – FONTE: 00474-166100000000, No valor de R\$ 700,00 (setecentos reais) ao mês e o valor de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais) anual.

## **18. DOS RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA**

18.1. A compilação de parte das informações mencionados na elaboração deste Termo de Referência foram estruturadas através do ETP – Estudo Técnico Preliminar elaborado pela secretaria requisitante.

São Gabriel da Palha, 26 de maio de 2025

**Elaborado por:**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Departamento De Compras e Contratos**

RODOLFO ANTÔNIO DA SILVA NETO

Agente de Serviços Técnicos – Portaria nº 9.965/2025

Mat. nº 000406

RUTH BARBARA DA SILWA NASCIMENTO

Agente de Serviços Técnicos - Decreto nº 4.816/2025.

Mat. nº 002983



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Assistência Desenvolvimento Social e Família

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR 04/2025 - HABITAÇÃO**

### **1. INFORMAÇÕES BÁSICAS**

#### **1.1. Processo Administrativo nº 002705/2025.**

#### **Contratação de Locação Social.**

Este documento consiste em Estudos Preliminares necessários para assegurar a viabilidade da contratação, mensurar os riscos, determinar uma estratégia de contratação e fornecer subsídios para a elaboração do Termo de Referência/Projeto Básico, bem como definir um plano de sustentação para a solução contratada.

### **2. LOCAL DE ENTREGA**

**Rua:** 14 de maio, nº 54 – Bairro Glória

Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família - São Gabriel da Palha – ES

CEP 29.7800-000

### **3. CONTATO**

**Tel:** (27) 9975-6571

**Email:** [assistenciasgp@gmail.com](mailto:assistenciasgp@gmail.com)

**Responsável:** Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família

### **4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

**4.1.** A contratação pretendida tem consonância com o planejamento estratégico desta Instituição, uma vez que consta na sua programação orçamentária e financeira anual.

### **5. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

**5.1.** Contratação de Locação de imóvel Urbano para acolhimento à família em situação de vulnerabilidade Social, de acordo com a Política Municipal de Habitação, Lei nº 2.108, de 20 de dezembro de 2010.

**5.1.** O Programa Aluguel Social visa disponibilizar acesso à moradia segura em caráter emergencial e temporário mediante a concessão de benefício para custear, integral ou parcialmente, a locação de imóvel residencial, conforme Art. 1º, Decreto 574/2013.

### **6. ÁREA REQUISITANTE**

**6.1** Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família

### **7. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**7.1.** O locador deverá fornecer o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade conforme relatório da Comissão Especial multidisciplinar nomeada pela portaria 9.758/2025, de 14 de março de 2025.

### **8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADA**

**8.1** Contratação de Locação de imóvel urbano para atendimento à família em situação de vulnerabilidade Social.

| Item | Descrição                                                                                                    | Unid. | Quant. |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| 01   | Contrato de Locação de imóvel urbano por período de 12(doze) meses podendo ser prorrogado por igual período. | Serv. | 01     |

### **9. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

**9.1.** A Comissão realizou três visitas para indicar o imóvel adequado para atender a família.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Assistência Desenvolvimento Social e Família

## 10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**10.1** A solução a ser adotada consiste na Contratação de imóvel urbano para acolhimento à família em vulnerabilidade social por período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período.

## 11. DEFINIÇÃO E JUSTIFICATIVA DE CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO E PRAZOS DA CONTRATAÇÃO

**11.1** O Programa Aluguel Social visa disponibilizar acesso à moradia segura em caráter emergencial e temporário mediante a concessão de benefício para custear, integral ou parcialmente, a locação de imóvel residencial, conforme Art. 1º, Decreto 574/2013.

## 12. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

**12.1** O valor estimado da contratação é **R\$ 700,00** (setecentos reais) por mês, por período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período, Dotação 339036- OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA, Ficha 474, Fonte 1500.

## 13. PLANILHA ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO:

| Item                        | Descrição                            | Unid  | Quant | Unit       | Total               |
|-----------------------------|--------------------------------------|-------|-------|------------|---------------------|
| 01                          | Contrato de Locação de imóvel urbano | Serv. | 12    | R\$ 700,00 | R\$ 8.400,00        |
| <b>TOTAL GERAL ESTIMADO</b> |                                      |       |       |            | <b>R\$ 8.400,00</b> |

## 14. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

**14.1.** O objeto da contratação será requerido pelo Locador mensalmente e confirmado a sua utilização através da declaração emitida pelo fiscal do contrato.

## 15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

**15.1.** Não se verifica contratações correlatas ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

## 16. RESULTADOS PRETENDIDOS COM A CONTRATAÇÃO

**16.1** Com a aquisição pretendida, buscaremos suprir as necessidades da família que se encontra em vulnerabilidade social atestado pelo Técnico responsável pelo departamento.

## 17. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

**17.1** Não haverá danos ao meio ambiente.

## 18. DECLARAÇÕES DE VIABILIDADE

**18.A** equipe de planejamento deste ETP e de acordo com a autoridade deste requerente, declara viável esta contratação, considerando que o município não dispõe de imóveis que atenda o objeto.

## 19. JUSTIFICATIVAS DA VIABILIDADE

**19.1.** Considerando que o objeto em tela se trata de iniciativa da Secretaria Municipal de Assistência Social no sentido da Contratação dos serviços, por meio de inexorabilidade de licitação, a viabilidade mediante as justificativas apresentadas neste ETP.

São Gabriel da Palha, 08 de abril de 2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Assistência Desenvolvimento Social e Família

**20. RESPONSÁVEIS**

**20.1. Elaborado por:**

**MARIA DA PENHA PEREIRA COELHO**

Auxiliar de Assistente Social

Mat. nº 00315

**20.2. Autorizado por:**

**MARCELLA FERREIRA ROSSONI ROCHA**

Secretária Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família

Decreto nº 4.677/25, de 06/01/2025



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração/ Departamento De Compras e Contratos

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Processo Administrativo nº 002705/2025.

### MINUTA DE CONTRATO Nº XXXX/2025

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram o Município de São Gabriel da Palha-ES, por intermédio da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família, e a Senhora ADRIELI RIGO, nos termos abaixo aduzidos:

#### **PREÂMBULO:**

A Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha-ES, com sua sede na Praça Vicente Glazar, nº 159, nesta cidade, inscrito no CNPJ sob o Nº 27.174.143/0001-76, neste ato representado(a) pelo Senhor TIAGO ROCHA, Prefeito Municipal, brasileiro, casado, residente na Rua Homero Nunes, nº 26, Cachoeira da Onça, nesta cidade, inscrito no CPF/MF sob o n.º 104.745.757-13, doravante denominado LOCATÁRIO, e a Senhora ADRIELI RIGO, inscrito no CPF/MF sob o nº 982.543.916-53, residente neste município, doravante designado LOCADOR.

Tendo em vista o que consta no **Processo Administrativo nº 2705/2025** e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da **Inexigibilidade de Licitação nº 026/2024**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas

#### **1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.**

1.1 Constitui objeto do presente contrato a Locação de imóvel urbano, pertencente a **ADRIELI RIGO**, localizado na Rua Senador Atilio Vivacqua, nº 536, Bairro Jardim de Infância, São Gabriel da Palha/ES, para acolhimento de família em situação de vulnerabilidade social, em atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família.

#### **2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

2.1. O **LOCADOR** obriga-se a:

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

2.1.1 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 Administração;

2.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

2.1.3 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

2.1.4 **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;**

2.1.5 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

2.1.6 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração/ Departamento De Compras e Contratos

bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.;

2.1.7 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

2.1.8 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

2.1.9 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

2.1.10 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

2.1.11 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

2.1.12 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

**a.** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

**b.** pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

**c.** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

**d.** indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

**e.** instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

**f.** despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

**g.** constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

2.1.13 Entregar, **em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);**

2.1.14 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

2.1.15 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

2.1.16 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

2.1.17 Pagar o **prêmio de seguro complementar contra fogo;**

2.1.18 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

2.1.19 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.**

3.1 o **LOCATÁRIO** obriga-se a:

3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

3.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;**

3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração/ Departamento De Compras e Contratos

**ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

3.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

**3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;**

3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

3.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

3.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

**a.** salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

**b.** consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

**c.** limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

**d.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

**e.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

**f.** manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

**g.** pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

**h.** rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

**i.** reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

**3.1.13 Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;**

3.1.14 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 de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

3.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

## **4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.1.1 As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

4.2 As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração/ Departamento De Compras e Contratos

do direito de retenção;

4.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.3 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

4.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

## **5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO**

5.1 O prazo do presente Contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

5.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

5.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.**

6.1 O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ 700,00 (setecentos reais), perfazendo o valor global de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais).

6.2 O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.2.1 Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Corrente informada pelo LOCADOR.

6.2.2 Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, **desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.**

6.3 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

6.4 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração/ Departamento De Compras e Contratos

6.5 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.6 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE**

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **IGP-M ou outro que venha substituí-lo no decorrer da vigência contratual**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2 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.

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

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

## **8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária a seguir:

Ficha 474 – 33903600000 (OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS DE PESSOA FÍSICA) – Fonte de Recurso 15000000000 ficando na responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família.

## **9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO**

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 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 emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração/ Departamento De Compras e Contratos

legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

**b. Multa:**

- b.1. Moratória de 0,3 % por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;
- b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;
- b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;
- b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.
- b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

**c. Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

- I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- II. Der causa à inexecução total do contrato;
- III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

**d. Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

- I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
- II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
- V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

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

10.1.2. 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;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que vier a substituí-lo, e subsidiariamente a Lei Municipal n. 9.861/2016.

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração/ Departamento De Compras e Contratos

no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS**

11.1 Consoante o artigo 46 da Lei Municipal nº 9.861, de 30 de junho de 2016, a Administração Pública **poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.**

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

12.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

12.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

12.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 01 aluguel, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

12.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

12.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

13.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como **a retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

13.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., **o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.**

13.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

13.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3 Indenizações e multas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Secretaria Municipal de Administração/ Departamento De Compras e Contratos

## **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO**

14.1 - Caberá ao LOCATÁRIO divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133, de 2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao [art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011](#).

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO**

15.1 Fica eleito o Foro da Comarca de São Gabriel da Palha, Estado do Espírito Santo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

São Gabriel da Palha-ES, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

**Pelo LOCATÁRIO:**

**TIAGO ROCHA**  
Prefeito Municipal

**MARCELLA FERREIRA ROSSONI ROCHA**  
Secretária Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família

**Pelo LOCADOR:**

**ADRIELI RIGO**  
CPF Nº 982.543.916-53

**Testemunhas:**

1ª \_\_\_\_\_ CPF/MF: \_\_\_\_\_

2ª \_\_\_\_\_ CPF/MF: \_\_\_\_\_



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA**

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Departamento de Licitações

## **AVISO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 026/2025 PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 002705/2025**

Considerando estarem presentes os pressupostos administrativos da legislação que regem a matéria, RATIFICO a contratação por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, Parecer n. 608/PGM/2025, com fundamento no art. 74, V da Lei 14.133/2021, em favor da senhora cujo objeto é a Locação de imóvel urbano, pertencente a **ADRIELI RIGO, CPF nº 982.543.916-53**, localizado na Rua Senador Atílio Vivacqua, nº 536, Bairro Jardim de Infância, São Gabriel da Palha/ES, para acolhimento de família em situação de vulnerabilidade social, em atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família, por um período de 12 meses, no valor de R\$ 700,00 (Setecentos reais) mensais; despesa que irá correr pela seguinte Dotação Orçamentária: Ficha 474 - 33903600000 (OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS DE PESSOA FÍSICA) – Fonte de Recurso 1500000000000 ficando na responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social e Família.

E, para a eficácia dos atos, DETERMINO que a presente ratificação e autorização sejam publicadas no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Espírito Santo, conforme prevê o art. 72, § único, da Lei nº 14.133/2021.

São Gabriel da Palha, em 09 de junho de 2025.

**Tiago Rocha**  
**Prefeito Municipal**