



**EDITAL PARA CREDENCIAMENTO Nº 159/2024**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2793/2024**

O **MUNICÍPIO DE PALMEIRA DAS MISSÕES/RS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 88.541.354/0001-94, através da Secretaria Municipal de Assistência Social, torna público para conhecimento dos interessados, o edital de credenciamento para fins de locação de imóveis residenciais urbanos destinados ao alojamento de famílias em situação de vulnerabilidade social, observadas as disposições constantes neste Edital e seus anexos.

### **1. DO OBJETO**

1.1. Constitui objeto deste Edital o credenciamento de interessados para locação de imóveis residenciais urbanos destinados ao alojamento de famílias em situação de vulnerabilidade social no âmbito do Município de Palmeira das Missões/RS.

1.2. Os imóveis ofertados serão distribuídas pela Secretaria Municipal de Assistência Social, de acordo com a escolha realizada pelo beneficiário do aluguel social, dentre os imóveis compatíveis com o tamanho do núcleo familiar.

1.3. O mero credenciamento não garante a contratualização do imóvel, mas habilita o interessado a participar da distribuição dos contratos de locação de imóveis da Secretaria Municipal de Assistência Social.

### **2. DAS CONDIÇÕES DA HABILITAÇÃO**

2.1. Os interessados poderão habilitar-se para o presente credenciamento, apresentando as seguintes informações e documentação no Setor de Licitações e Compras, sito à Praça Nassib Nassif, nº 381, Centro, Palmeira das Missões/RS, junto com a carta de credenciamento, em envelope lacrado, não transparente, identificado com o nome do interessado, ou através do e-mail [licitacao@palmeiradasmissoes-rs.com.br](mailto:licitacao@palmeiradasmissoes-rs.com.br), nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133, de 2021:

#### a) Habilitação jurídica:

I) Documento de habilitação jurídica, que visa a demonstrar a capacidade de o interessado exercer direitos e assumir obrigações:

- **Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

- **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

- **Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI;



- **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

- **Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução.

- **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

- **Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

- **Sociedade cooperativa:** ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

**Obs.:** Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

b) Habilitação fiscal, social e trabalhista:

I) Comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II) Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do interessado, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III) Comprovante de regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal do domicílio ou sede do interessado, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV) Comprovante de regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V) Comprovante de regularidade perante a Justiça do Trabalho;

VI) Declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

c) Habilitação econômico-financeira:

I) Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física ou de sociedade simples;

II) Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do interessado.

d) Declaração de que atende aos requisitos de habilitação, e o declarante responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei (art. 63, I, da Lei nº 14.133/2021).



e) Termo de Aceitação de Preço;

2.2. O credenciamento permanecerá aberto a futuros interessados que preencherem as condições previstas nesse edital, durante todo o seu período de vigência.

### **3. DA VIGÊNCIA DO EDITAL DE CHAMAMENTO PARA CREDENCIAMENTO**

3.1. O presente edital entra em vigor na data de sua publicação e vigorará por prazo indeterminado, observado o interesse público e os princípios gerais da administração pública.

3.2. A lista de habilitados será divulgado diretamente pelo Portal do Município.

3.3. Qualquer interessado que se enquadre nas condições elencadas neste Edital, durante o prazo de vigência, desde que cumpra os requisitos previstos neste instrumento, poderá solicitar seu credenciamento.

### **4. DO CREDENCIAMENTO**

#### **4.1. Da análise do requerimento de credenciamento:**

4.1.1. Compete a responsabilidade pela análise do pedido de credenciamento à Comissão de Contratação.

4.1.1.1. A Comissão de Contratação, objetivando a regular instrução do pedido, poderá solicitar documentos complementares e realizar diligências, inclusive *in loco*, se entender pela necessidade.

4.1.2. Será considerado credenciado o interessado inscrito que atender todos os requisitos deste edital.

4.1.3. Após a habilitação, será publicado o credenciamento do interessado no Diário Oficial do Município.

4.1.3. O credenciamento não gerará direito automático à contratação.

4.1.4. O fluxo estabelecido para o credenciamento obedecerá às seguintes etapas:

a) 1ª Etapa: Pedido de inscrição de credenciamento pelo interessado;

b) 2ª Etapa: Análise da documentação pela Comissão de Contratação, em até dez dias úteis. É facultado à Comissão de Seleção solicitar complementação de Documentação enviada em desacordo com este Edital;

c) 3ª Etapa: Publicação do deferimento ou indeferimento do credenciamento do interessado no Diário Oficial do Município, com prazo para recursos;

d) 4ª Etapa: Prosseguimento da contratação conforme demanda e parâmetros da Secretaria Municipal de Assistência Social.

#### **4.2. Das condições de participação e da documentação:**

4.2.1 Poderão participar deste credenciamento os interessados que preencham as condições de



habilitação estabelecidas neste edital e:

4.2.1.1. Comprovem a condição de proprietários ou possuidores de imóveis residenciais situados no perímetro urbano do Município de Palmeira das Missões/RS, conforme requisitos exigidos neste edital, com anexo de fotos do imóvel, podendo a Secretaria Municipal de Assistência Social optar pela realização de visita *in loco* para fins de averiguação;

4.2.1.2 Manifestem interesse em firmar contrato com a Secretaria Municipal de Assistência Social para o atendimento às famílias beneficiárias do presente Edital, com aceitação expressa de:

a) disponibilização de imóvel residencial para fins de locação, a serem utilizados por pessoas que se enquadrem nos requisitos estabelecidos pela Lei nº 5.118/2017; e

b) recebimento de um aluguel mensal no valor de até ½ salário mínimo, independente de avaliação superior de mercado.

#### 4.3. Da contratação:

4.3.1. Os interessados devidamente credenciados estarão aptas a celebrar contrato com a Secretaria Municipal de Assistência Social.

4.3.1.1. A contratualização terá como objeto a locação de imóveis residenciais urbanos ofertados pelos interessados para suprir a demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social de alojamento de famílias em situação de vulnerabilidade social;

4.3.1.2. Para cada locação será autuado Processo Administrativo próprio, juntamente àquele que realizou o credenciamento, devendo, inclusive, ser instruído com a homologação da autoridade superior competente e com a justificativa para a locação, além dos demais documentos pertinentes.

4.3.2. A locadora receberá o recurso do aluguel mensalmente.

4.3.3. A locação será precedida de 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, devendo ser realizada por servidor público habilitado.

4.3.3.1. O laudo de avaliação deverá identificar o valor de mercado dos imóveis para definir o valor do aluguel, registrando o estado de conservação do imóvel e estimando o custo das adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos realizados pela Administração Pública.

4.3.3.2. A avaliação de imóveis deverá observar, obrigatoriamente, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 14.653 e suas subdivisões, conforme o objeto da avaliação.

4.3.3.3. A avaliação de imóveis é um serviço de engenharia e arquitetura, devendo ser realizado por profissionais habilitados, que são os engenheiros e os arquitetos, devidamente registrados nas respectivas entidades de classe, nos termos da Lei nº 5.194/1966 e do art. 6º, XX, da Lei nº 14.133/2021, com a emissão obrigatória da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou, respectivamente, do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).



## **5. DO DESCREDENCIAMENTO**

5.1. O credenciamento poderá ocorrer:

5.1.1. Por parte do Credenciado, mediante notificação dirigida a Secretaria Municipal de Assistência Social, com 30 dias de antecedência;

5.1.2. Por parte do Município, em casos de descumprimentos contratuais, que deverão ser verificados em processo administrativo específico, com garantia do contraditório e da ampla defesa, ou quando a credenciada deixar de preencher os requisitos para credenciamento.

## **6. DA REMUNERAÇÃO**

6.1. A Secretaria Municipal de Assistência Social procederá à transferência do valor do aluguel mensalmente diretamente às interessadas previamente credenciadas, no valor:

- a) previsto no laudo de avaliação prévia do bem se menor ou igual à ½ salário mínimo;
- b) de ½ salário mínimo se o laudo de avaliação prévia do bem indicar valor de mercado superior.

6.2. A credenciada receberá o valor do aluguel mensalmente até o 10º dia útil do mês subsequente à locação do imóvel.

## **7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

7.1. Entregar o imóvel nas condições contratadas;

7.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.

7.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

7.4. Pagar o IPTU incidente sobre o imóvel;

7.5. Incorrer nas despesas relacionadas com: a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel; b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

7.6. Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

7.7. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pela locatária.

7.8. O locador deverá informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

7.9. O locador observará as demais disposições previstas na Lei Federal nº 8.245/91.



- 7.10. O locador responderá pelos débitos de energia elétrica, de água, etc., anteriores à locação;
- 7.11. Fornecer ao locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 7.12. Caso não tenha interesse na prorrogação, o locador deverá enviar comunicação escrita ao locatário, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;
- 7.13. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

## **8. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

- 8.1. O locatário deverá servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 8.2. Designar servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;
- 8.3. Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;
- 8.4. Aplicar a locadora as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;
- 8.5. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;
- 8.6. Notificar a locadora, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção.
- 8.7. O locatário deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 8.8. Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.9. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do locador, sendo assegurado ao locatário o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 8.10. entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao locatário,
- 8.11. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água
- 8.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 8.13. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do



Locador;

8.14. Se durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava;

8.15. O locatário deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.

## **9. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

9.1 Comete infração administrativa, nos termos da lei, a credenciada que, com dolo ou culpa:

9.1.1. deixar de entregar a documentação exigida para o credenciamento ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado durante o certame;

9.1.2. Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não mantiver a proposta.

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

9.1.3.1. recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

9.1.4. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o credenciamento ou prestar declaração falsa durante o chamamento público.

9.1.5. fraudar o credenciamento.

9.1.6. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

9.1.6.1. agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

9.1.6.2. induzir deliberadamente a erro no julgamento;

9.1.6.3. apresentar amostra falsificada ou deteriorada;

9.1.7. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do credenciamento.

9.1.8. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.

9.2. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos credenciados e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

9.2.1. advertência;

9.2.2. multa;

9.2.3. impedimento de licitar e contratar e

9.2.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos



determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

9.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

9.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida.

9.3.2. as peculiaridades do caso concreto

9.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes

9.3.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública

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

9.4. A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do contrato, recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da comunicação oficial.

9.4.1. Para as infrações previstas nos itens 9.1.1, 9.1.2 e 9.1.3, a multa será de 0,5% a 15% do valor do contrato.

9.4.2. Para as infrações previstas nos itens 9.1.4, 9.1.5, 9.1.6, 9.1.7 e 9.1.8, a multa será de 15% a 30% do valor do contrato.

9.5. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

9.6. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do credenciado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

9.7. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 9.1.1, 9.1.2 e 9.1.3, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo a qual pertencer o órgão ou entidade, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

9.8. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 9.1.4, 9.1.5, 9.1.6, 9.1.7 e 9.1.8, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 9.1.1, 9.1.2 e 9.1.3 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei n.º 14.133/2021.

9.9. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, descrita no item 9.1.3, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade promotora da chamada pública.

9.10. A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que



avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o participante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

9.11. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

9.12. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

9.13. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

9.14. A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

## **10. DAS IMPUGNAÇÕES, PEDIDOS DE INFORMAÇÃO, ESCLARECIMENTOS**

10.1 Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar o edital ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

10.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

10.3. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

10.4. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada nos autos do processo de licitação.

10.5. Acolhida a impugnação, será retificado o edital.

10.6. Eventuais modificações no edital implicarão nova divulgação na mesma forma de sua divulgação inicial, além do cumprimento dos mesmos prazos dos atos e procedimentos originais, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das propostas.

## **11. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

11.1. A interposição de recurso referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inabilitação de interessados, à anulação ou revogação do credenciamento, observará o disposto no art. 165 da Lei nº 14.133/21.

11.2. O prazo recursal é de 03 (três) dias úteis, contados da data de intimação ou de lavratura da ata.



11.3. Os recursos deverão ser encaminhados via protocolo ou e-mail.

11.4. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 03 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

11.5. Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.

11.6. O prazo para apresentação de contrarrazões ao recurso pelos demais interessados será de 03 (três) dias úteis, contados da data da intimação pessoal ou da divulgação da interposição do recurso, assegurada a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

11.7. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

11.8. O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.

## **12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

12.1. O ato de inscrição implica a sujeição às condições estabelecidas neste Edital.

12.2. Fica eleito, desde logo, o Foro da Comarca da cidade de Palmeira das Missões/RS para dirimir eventuais questões decorrentes deste Edital.

12.3. As questões não previstas neste Edital serão decididas pela Comissão de Contratação e caso necessário, por Autoridade Superior.

12.4. O Município de Palmeira das Missões/RS poderá revogar o presente Edital, no todo ou em parte, por conveniência administrativa e interesse público, ou por fato superveniente, devidamente justificado, ou anulá-lo, em caso de ilegalidade.

12.5. A revogação ou anulação do presente Edital não gera direito à indenização.

12.6. O credenciamento dos interessados terá validade por até cinco anos, podendo ser prorrogado por igual período, desde que mantidas as condições de credenciamento durante este período.

12.7. Este Edital entra em vigor na data da sua publicação e vigorará por prazo indeterminado, observado o interesse público e os princípios gerais da administração pública.

12.8. Fazem parte integrante deste procedimento, os seguintes anexos:

- a) ANEXO I - Termo de Referência;
- b) ANEXO II - Carta de Credenciamento;
- c) ANEXO III - Termo de Aceitação de Preços;
- d) ANEXO IV - Minuta do Contrato.



Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Palmeira das Missões

---

Palmeira das Missões/RS, 02 de julho de 2024.

Evandro Luis Massing  
Prefeito Municipal



**ANEXO I**  
**TERMO DE REFERÊNCIA**  
**(LOCAÇÃO DE IMÓVEL)**

**1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

1.1. Locação de imóveis residenciais para servir como aluguel social para famílias em situação de vulnerabilidade social, acompanhadas pelo Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Descrição	Valor	Quantidade
01	Imóvel com edificação em madeira ou alvenaria ou mista, contendo no mínimo 01 quarto, 01 sala, 01 cozinha e 01 banheiro	600,00	10 unidades
02	Imóvel com edificação em madeira ou alvenaria ou mista, contendo no mínimo 02 quartos, 01 sala, 01 cozinha e 01 banheiro	650,00	10 unidades
03	Imóvel com edificação em madeira ou alvenaria ou mista, contendo no mínimo 03 quartos, 01 sala, 01 cozinha e 01 banheiro, área de serviço	700,00	10 unidades

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 06 (seis) meses, permitida a prorrogação na forma prescrita nas Leis nº 14.133/2021 e 8.245/1991.

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

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

2.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual.

**3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E AS SUAS ESPECIFICAÇÕES**

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

**4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**Subcontratação**

4.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.



## **Garantia da contratação**

4.2. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, diante da natureza do objeto.

## **Avaliação prévia**

4.3. 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, são imprescindíveis para a contratação, devendo ser realizada por servidor público habilitado.

4.4. O laudo de avaliação deverá identificar o valor de mercado dos imóveis para definir o valor do aluguel, registrando o estado de conservação do imóvel e estimando o custo das adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos realizados pela Administração Pública (na locação comum).

4.4.1. A avaliação de imóveis deverá observar, obrigatoriamente, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 14.653 e suas subdivisões, conforme o objeto da avaliação.

4.4.2. A avaliação de imóveis é um serviço de engenharia e arquitetura, devendo ser realizado por profissionais habilitados, que são os engenheiros e os arquitetos, devidamente registrados nas respectivas entidades de classe, nos termos da Lei nº 5.194/1966 e do art. 6º, XX, da Lei nº 14.133/2021, com a emissão obrigatória da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou, respectivamente, do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

## **5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

### **Condições de execução**

5.1. Definição: A presente contratação visa o gerenciamento das demandas da Secretaria Municipal de Assistência Social referentes aos alugueis sociais.

5.2. Prazo de início – A disponibilização do referido imóvel dar-se á após assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves ao locatário iniciando-se a partir daí o período locatício, juntamente com nota fiscal. O locador deverá cumprir fielmente com o prazo de entrega conforme especificado nesse instrumento.

5.3. Condições de recebimento: o imóvel deverá estar em perfeita condições de uso, livre de entulhos, lixos e demais materiais que possam oferecer risco ao dia a dia dos usuários.

5.4. Formalização dos pedidos: A formalização dos pedidos se dará por meio de ordem de fornecimento.

5.5. Do Pagamento: O pagamento será efetuado pelo locatário através de transferência bancaria, de forma mensal, após assinatura do contrato.

5.6. Formalização do Contrato: Para o início da contratação deverá ser assinado termo de contrato.



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

6.1. Gestão e Fiscalização da Contratação – A presente contratação terá gestão e fiscalização ligada a Secretaria de Assistência Social, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

### **Preposto**

6.5. A Contratada designará formalmente o preposto, antes do início da locação, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto locador.

### **Fiscalização Técnica**

6.6. 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;

6.7. O fiscal técnico do contrato anotarás 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.

6.8. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

6.9. 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.

6.10. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.;

6.11. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

### **Fiscalização Administrativa**

6.12. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.



6.13. Caso ocorra 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.

### **Gestor do Contrato**

6.14. 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.

6.15. 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.

6.16. O gestor do contrato 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.

6.17. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo locador, 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.

6.18. 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, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

6.19. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

6.20. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

## **7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO**

7.1. Nos termos do art. 117 Lei nº 14133, de 2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

7.2. A fiscalização do locatário fará o possível para que a contratada não execute o objeto em desacordo com as condições preestabelecidas no Termo de Referência em anexo.



7.3. 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 dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

7.4. Participarão da gestão contratual os seguintes atores, com suas respectivas responsabilidades, formando a Equipe de Fiscalização do Contrato:

7.5. Gestor do Contrato: responsável pela coordenação das atividades relacionadas à gestão do Contrato, bem como pela formalização dos procedimentos que envolvam prorrogação, alteração, reequilíbrio, pagamento, aplicação de sanções, dentre outros.

7.6. Fiscal do Contrato: responsável pela avaliação da execução do objeto nos moldes contratados, aferindo se a quantidade, qualidade, tempo e modo de prestação dos serviços estão compatíveis com os indicadores de desempenho previstos neste Termo de Referência, bem como pela formalização dos procedimentos que envolvam pagamento. É também o responsável pelo recebimento definitivo dos serviços.

7.7. Quanto ao Gestor do Contrato e o Fiscal de Contrato para a futura contratação, ambos serão indicados no momento oportuno pelo gestor da pasta, ou obedecerão a indicação do Documento de Formalização de Demanda.

### **Liquidação**

7.8. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

7.9. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021

7.10. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- 7.10.1. o prazo de validade;
- 7.10.2. a data da emissão;
- 7.10.3. os dados do contrato e do órgão locatário;
- 7.10.4. o período respectivo de execução do contrato;
- 7.10.5. o valor a pagar; e
- 7.10.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.11. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o locador providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à locatária;

7.12. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal.



- 7.13. A Administração deverá: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.
- 7.14. Constatando-se a situação de irregularidade do locador, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do locatário.
- 7.15. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o locatário deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do locador, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
- 7.16. Persistindo a irregularidade, o locatário deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao locador a ampla defesa.
- 7.17. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o locador não regularize sua situação.

## **8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO**

### **Forma de seleção e critério de julgamento da proposta**

8.1. O locador será selecionado por meio da realização de credenciamento, porquanto a administração objetiva contratações paralelas e não excludentes, nos termos do art. 79, I, da Lei nº 14.133/2021, e há a necessidade de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no estudo técnico preliminar.

### **Regime de execução**

8.2. Tratando-se de locação tradicional, o regime de execução será de prestação de serviços sem investimentos.

### **Exigências de habilitação**

8.3. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

### **Habilitação jurídica**

8.4. **Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

8.5. **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

8.6. **Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;



8.7. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

8.8. **Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução.

8.9. **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

8.10. **Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

8.11. **Sociedade cooperativa:** ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

8.12. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

#### **Habilitação fiscal, social e trabalhista**

8.13. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

8.14. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

8.15. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

8.16. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

8.17. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

8.18. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;



8.19. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais ou municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

8.20. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

### **Qualificação Econômico-Financeira**

8.21. Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação, ou de sociedade simples;

8.22. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;

## **9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

9.1. O custo estimado mensal da contratação é de no máximo R\$ 700,00 (setecentos reais) por imóvel.

## **10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município, na seguinte dotação:

**Órgão: 08 – Secretaria Municipal de Assistência Social**

**Atividade: 2216- Atenção as Famílias em Situação de Pobreza**

**Referência: 602 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física**

10.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

## **11. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

11.1. Entregar o imóvel nas condições contratadas;

11.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.

11.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

11.4. Pagar o IPTU incidente sobre o imóvel;



- 11.5. Incorrer nas despesas relacionadas com: a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel; b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.
- 11.6. Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 11.7. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pela locatária.
- 11.8. O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 11.9. O LOCADOR observará as demais disposições previstas na Lei Federal nº 8.245/91.
- 11.10. O LOCADOR responderá pelos débitos de energia elétrica, de água, etc., anteriores à locação;
- 11.11. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 11.12. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;
- 11.13. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

- 12.1. O LOCATÁRIO deverá servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 12.2. Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;
- 12.3. Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;
- 12.4. Aplicar a LOCADORA as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;
- 12.5. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;
- 12.6. Notificar a CONTRATADA, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção.
- 12.7. O LOCATÁRIO "deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros"
- 12.8. Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;



Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Palmeira das Missões

---

- 12.9. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;
- 12.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO,
- 12.11. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água
- 12.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei n° 8.245, de 1991;
- 12.13. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
- 12.14. Se durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava;
- 12.15. O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.

Palmeira das Missões, 25 de abril de 2024

---

Carmem Lucia da Silva Soares  
Secretária Municipal de Assistência Social  
Portaria n° 006/2021



## APÊNDICE I – ETP

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

#### PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2793/2024

Município de Palmeira das Missões

Secretaria Municipal de Assistência Social

Necessidade da Administração: Aquisição de Aluguel Social

#### 1. OBJETO:

Realização de Chamamento Público para credenciamento de imóveis para locação pelo Município, para a tender a demanda de concessão de auxílio de Aluguel Social, visando os serviços de Proteção Básica e procedimentos da Secretaria Municipal de Assistência Social, frente as pessoas e famílias em situação de vulnerabilidade social, e/ou demandas judiciais.

#### 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

É dever e obrigação do Órgão Gestor da Política Municipal de Assistência Social, ofertar e assegurar, como uma forma de prover o direito à dignidade da pessoa humana, proporcionar a concessão de benefício assistencial aos cidadãos em situação de vulnerabilidade social os benefícios eventuais. Neste caso em específico, este processo objetiva promover acesso democrático de locação de imóveis para família que são contempladas pelo benefício eventual Aluguel Social, as quais encontram-se temporariamente desamparadas.

O aluguel social é um benefício garantido por Lei para famílias que se enquadrem nos critérios apresentados na Lei nº 8.742/93, garantindo moradia digna a seus familiares, após passar por avaliação da equipe técnica da Secretaria de Assistência Social, seguindo de parecer social relatando a situação de vulnerabilidade, determinando assim a família apta a receber referido benefício por 06 (seis) meses, onde o mesmo pode ser prorrogado por avaliação da equipe técnica.

Desta forma a Secretaria Municipal de Assistência Social, objetiva promover um processo democrático de locação de imóveis para famílias que possam futuramente ser enquadradas dentro dos critérios apresentadas na Lei 8.742/93, amparada pela Lei Municipal 5.118/17. para receber o amparo



do benefício do aluguel social, ou ainda, que por tomada de decisão judicial, venha a ser necessária a contratação do referido benefício.

## **2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Palmeira das Missões, como se vê daquele documento, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

## **3. DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO – DAS QUANTIDADES, CONDIÇÕES E ESPECIFICAÇÕES MINIMAS.**

O presente termo objetiva o credenciamento de imóveis para futuras locações para beneficiários, no município, conforme os seguintes detalhamentos.

Item	Descrição	Valor	Quantidade
01	Imóvel com edificação em madeira ou alvenaria ou mista, contendo no mínimo 01 quarto, 01 sala, 01 cozinha e 01 banheiro	600,00	10 unidades
02	Imóvel com edificação em madeira ou alvenaria ou mista, contendo no mínimo 02 quartos, 01 sala, 01 cozinha e 01 banheiro	650,00	10 unidades
03	Imóvel com edificação em madeira ou alvenaria ou mista, contendo no mínimo 03 quartos, 01 sala, 01 cozinha e 01 banheiro, área de serviço	700,00	10 unidades

A contratação será realizada por meio de CREDENCIAMENTO, na sua forma de processo eletrônico, com critério de julgamento “atender as necessidades do(a) usuário(a)”, nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

## **4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

A necessidade do município é credenciamento de unidades habitacionais para locação, através do benefício de “aluguel social”, para suprir a demanda reprimida e futura, por este motivo foi projetado o número de 30 unidades, incluindo os três portes de imóveis, sendo que a escolha será para aquele que melhor atender a necessidade da família a ser atendida, de acordo com pareceres técnicos.

## **5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO**



Por se tratar de “credenciamento”, não foi realizado levantamento de mercado, uma vez que os interessados deverão se submeter aos critérios do Município, quanto a estrutura do imóvel, tempo de locação, valor a ser pago. Este quesito do valor a ser pago, conforme determina a legislação, tem um teto máximo, motivo pelo qual não se estabelece pagamento de aluguel acima deste valor.

A utilização dos valores constantes no item 3, está em conformidade com os praticados em alugueis no Município, inclusive, em alguns casos, o valor está defasado; outrossim, como é o máximo que a municipalidade pode pagar, espera que haja interessados em contratar com aluguel social.

## **6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O valor de cada contratação será individualizado, uma vez que se pretende o credenciamento de 30 unidades habitacionais para locação, entretanto, não necessariamente serão locadas todas as unidades credenciadas, pois o credenciamento visa atender não somente a demanda reprimida, como também a demanda futura.

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, conforme laudo técnico apresentado, observando-se o disposto no Decreto Municipal, que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

## **7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução proposta é o credenciamento de potenciais imóveis para locação através de aluguel social para pessoas e famílias que se tenham direito e necessidade meios de obter a sua dignidade de pessoa humana, através da concessão de benefício assistencial aos cidadãos em situação de vulnerabilidade social os benefícios eventuais neste caso, a moradia.

Cada pessoa ou família a ser atendida será beneficiada a partir da identificação da necessidade, através de laudos técnicos emitidos por profissionais competentes, e/ou, através de demanda judicial, os quais serão encaminhados para os imóveis credenciados, sendo os que melhor atenderem as necessidades da pessoa/família. Emitidos os laudos e/ou pareceres técnicos, será encaminhado memorando solicitando a contratação do imóvel selecionado, o qual deverá ser produzido um termo de contrato de aluguel para a devida efetivação do aluguel, cujo, deverá ser por um período de seis meses, podendo ser prorrogado por igual período, caso, o motivo que deu origem à necessidade não tenha sido solucionado.



## **8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Ao analisar a necessidade de contratação eventual de locação de imóvel por período determinado, para atender demandas pontuais, não se vislumbra a possibilidade de parcelamento do objeto, visto tratar-se de objeto único “aluguel social”, que se inicia quando da “posse” do imóvel pelo beneficiado, e se encerra quando findo o contrato ou resolvido o problema que deu origem a sua necessidade, considerados os prazos estabelecidos em lei e no contrato firmado entre o Município e o locador.

## **9. RESULTADOS PRETENDIDOS**

A realização do Credenciamento Público de potenciais fornecedores, irá atender de forma sistêmica a demanda reprimida e futura por imóveis para aluguel social, da Secretária Municipal de Assistência Social, tornando o processo de contratação mais ágil, atendendo com mais eficácia a demanda por este benefício.

## **10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Para o credenciamento de interessados em locar imóveis para o Município, no sistema de “aluguel social”, é necessária que outras etapas sejam cumpridas a saber:

## **11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO (Não obrigatório, porém necessita justificar o preenchimento)**

Neste tópico devem ser descritos os ajustes que precisam ser feitos no ambiente do órgão para que a contratação surta seus efeitos e com os responsáveis por esses ajustes nos diversos setores.

Para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) elaboração de minuta do edital;
- b) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c) designação em Portaria da comissão de seleção;
- d) elaboração de minuta do contrato;
- e) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- f) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- g) publicação e divulgação do edital e anexos;



- h) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- i) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- j) realização de empenho; e
- l) assinatura e publicação do contrato

## 11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

## 12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Dada a natureza do objeto que se pretende contratar, não se verifica impactos ambientais relevantes, sendo necessário tão somente que a contratada atenda aos critérios dos órgãos fiscalizadores quanto à sua atividade

Palmeira das Missões/RS, 15 de abril de 2024.

---

Carmem Lucia da Silva Soares  
Secretária Municipal de Assistência Social  
Portaria nº 006/2021

### **DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE:**

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaro que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Evandro Luís Massing  
Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Palmeira das Missões

---

**ANEXO II**  
**CARTA DE CREDENCIAMENTO**

**CREDENCIAMENTO**

Eu, \_\_\_\_\_ [Nome Completo], \_\_\_\_\_  
[Nacionalidade], \_\_\_\_\_ [Estado Civil], \_\_\_\_\_ [Profissão]; CPF: \_\_\_\_\_ portador  
do RG: \_\_\_\_\_, Órgão expedidor \_\_\_\_\_, residente e domiciliado no endereço:  
\_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, CEP: \_\_\_\_\_, [cidade], \_\_\_\_\_, [Estado]  
\_\_\_\_\_, venho solicitar meu credenciamento no Edital de Chamamento Público nº \_\_\_\_/2024,  
disponibilizando assim para fins dos Benefícios Eventuais o(s) seguinte(s) imóvel(eis) residencial(is):

Endereço: \_\_\_\_\_

Concordo em submeter-me a todas às disposições constantes do aludido Edital de Credenciamento, sendo que o valor mensal não ultrapassará a meio salário mínimo por imóvel locado.

Nome e Assinatura: \_\_\_\_\_

Contatos Telefônicos: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Instituição Bancária: \_\_\_\_\_

Agência nº \_\_\_\_\_

Conta Corrente nº \_\_\_\_\_

[Cidade], \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
Nome e Assinatura



Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Palmeira das Missões

---

**ANEXO III**  
**TERMO DE ACEITAÇÃO DE PREÇO**

Eu, \_\_\_\_\_ [Nome Completo], \_\_\_\_\_  
[Nacionalidade], \_\_\_\_\_ [Estado Civil], \_\_\_\_\_ [Profissão]; CPF: \_\_\_\_\_ portador  
do RG: \_\_\_\_\_, Órgão expedidor \_\_\_\_\_, residente e domiciliado no endereço:  
\_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, CEP: \_\_\_\_\_, [cidade], \_\_\_\_\_, [Estado]  
\_\_\_\_\_, concordo em submeter-me a todas às disposições constantes do aludido Edital de  
Credenciamento, sendo que o valor mensal não ultrapassará a meio salário mínimo por imóvel locado.

[Cidade], \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
Nome e Assinatura



## ANEXO IV

### MINUTA DO TERMO DE CONTRATO

#### CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº XXX/2024

O **MUNICÍPIO DE PALMEIRA DAS MISSÕES/RS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 88.541.354/0001-94, com sede administrativa na Praça Nassib Nassif, 381, Centro, nesta cidade, representado por Evandro Luis Massing (Prefeito Municipal), aqui denominado de **LOCATÁRIO**, e o (a) **XXX**, [QUALIFICAÇÃO], denominado (a) de **LOCADOR (A)**, deliberam firmar o presente contrato, em conformidade com as Leis n.º 14.133/2021 e 8.245/1991, o Credenciamento nº XXX/20XX (Processo Administrativo nº XXX/20XX), e as cláusulas e condições a seguir estipuladas:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel situado no endereço XXX, Bairro XXX, no Município de Palmeira das Missões/RS, objeto da matrícula nº XXX, do XXX.º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, para abrigar o núcleo familiar de XXX, beneficiário (a) de aluguel social.

1.2. O presente contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. O Termo de Referência;

1.2.2. A Proposta do locador; e

1.2.3. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do contrato será de 6 (seis) meses, com início na data de XX/XX/XXXX, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

2.2. Os efeitos financeiros da locação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo, precedido de vistoria do imóvel.

2.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração Pública e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.



2.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, a locadora deverá enviar comunicação escrita à locatária, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

2.5. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS**

3.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de locação, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

3.2. Nos termos do art. 117 Lei nº 14133, de 2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

3.3. A fiscalização da locatária fará o possível para que a locadora não execute o objeto em desacordo com as condições preestabelecidas no Termo de Referência em anexo.

3.4. O fiscal do contrato anotará 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.

3.5. Participarão da gestão contratual os seguintes atores, com suas respectivas responsabilidades, formando a Equipe de Fiscalização do Contrato:

3.7.1. Gestor do Contrato: responsável pela coordenação das atividades relacionadas à gestão do Contrato, bem como pela formalização dos procedimentos que envolvam prorrogação, alteração, reequilíbrio, pagamento, aplicação de sanções, dentre outros.

3.7.2. Fiscal do Contrato: responsável pela avaliação da execução do objeto nos moldes contratados, aferindo se a quantidade, qualidade, tempo e modo de prestação dos serviços de locação estão compatíveis com os indicadores de desempenho previstos neste Termo de Referência, bem como pela formalização dos procedimentos que envolvam pagamento. É também o responsável pelo recebimento definitivo dos serviços.

3.8. Quanto ao Gestor do Contrato e o Fiscal de Contrato para a futura contratação, ambos serão indicados no momento oportuno pelo gestor da pasta, ou obedecerão a indicação do Documento de Formalização de Demanda.

### **CLÁUSULA QUARTA – SUBLOCAÇÃO**

4.1. Não será admitida a sublocação do objeto contratual.



## **CLÁUSULA QUINTA - PREÇO**

5.1 O valor mensal da locação é de R\$ XXX (XXX).

5.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, taxa de administração, e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

## **CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO**

6.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela locadora com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

6.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela locadora.

6.3. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela locadora.

6.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a locadora providencie as medidas saneadoras. nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a locatária.

6.5. Antes do pagamento, a locatária verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da locadora nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE**

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

7.2. Após o interregno de um ano os preços iniciais poderão ser reajustados, mediante a aplicação, pelo locatário, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, desde que não ultrapasse o valor de ½ salário mínimo e não seja superior ao valor de mercado.

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

7.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o locatário pagará ao locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).



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

7.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

7.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

7.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

### **CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

8.1. O locatário deverá servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

8.2. Designar servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;

8.3. Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;

8.4. Aplicar a locadora as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;

8.5. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

8.6. Notificar a locadora, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção.

8.7. O locatário deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

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

8.9. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do locador, sendo assegurado ao locatário o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

8.10. Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao locatário,

8.11. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água

8.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei n° 8.245, de 1991;



8.13. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;

8.14. Se durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava;

8.15. O locatário deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.

### **CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

9.1. Entregar o imóvel nas condições contratadas;

9.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o locatário dos embaraços e turbanças de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.

9.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

9.4. Pagar o IPTU incidente sobre o imóvel;

9.5. Incorrer nas despesas relacionadas com: a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel; b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

9.6. Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

9.7. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pela locatária.

9.8. O locador deverá informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

9.9. O locador observará as demais disposições previstas na Lei Federal nº 8.245/91.

9.10. O locador responderá pelos débitos de energia elétrica, de água, etc., anteriores à locação;

9.11. Fornecer ao locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

9.12. Caso não tenha interesse na prorrogação, o locador deverá enviar comunicação escrita ao locatário, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

9.13. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.



## **CLÁUSULA DÉCIMA – GARANTIA DE EXECUÇÃO**

10.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

11.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o locador que:

- a) der causa à 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, de 1º de agosto de 2013.

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

- i) 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, de 2021);
- ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “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, de 2021);
- iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

iv) Multa:

(1) Para condutas descritas nos itens “e” e “f” será aplicada multa de no máximo 10% (dez por cento) do valor total do contrato.

(2) Para os fins dos itens “c” e “d”, será aplicada multa nas seguintes condições:

- a) 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, por dia de atraso injustificado, até o máximo de 10% (dez por cento).
- b) De 1% (um por cento) a 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato em caso de inexecução parcial do objeto ou de descumprimento de obrigação assumida.
- b) 30% (trinta por cento) do valor total do contrato, em caso de inexecução total do objeto.



OBS.: O atraso superior a 10 (dez) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.

11.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao locatário (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)

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

11.4.1. 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, de 2021)

11.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo locatário ao locador, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia eventualmente prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

11.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao locador, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

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

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o locatário;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

11.8. A personalidade jurídica do locador poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito,



com o locador, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

11.9. O locatário 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.

11.10. 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.

11.11. Os débitos do locador para com a Administração locatário, 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 locador possua com o mesmo órgão ora locatário.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

12.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

12.2. O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o locatário, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

12.3. A extinção nesta hipótese ocorrerá desde que haja a notificação do locador pelo locatário nesse sentido com pelo menos 1 (um) mês de antecedência.

12.4. O contrato poderá ser extinto caso ocorra algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.4.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

12.5. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

12.5.1.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.5.1.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.5.1.3. Indenizações e multas.

12.6. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

12.7. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o locador mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade locatária ou com agente público que tenha desempenhado função no certame ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).



### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

13.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Órgão: X - XXX Ação: XXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Despesas= XXXXXXXX00000000000000- XXXX
--

13.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS**

14.1. Os casos omissos serão decididos pelo locatário, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991 – Lei do Inquilinato – e normas e princípios gerais dos contratos.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ALTERAÇÕES**

15.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

15.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do locatário, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

15.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO**

16.1. Incumbirá ao contratante 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.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO**

17. Fica eleito o Foro da Comarca de Palmeira das Missões/RS para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.



Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Palmeira das Missões

---

E por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para surta os jurídicos e legais efeitos.

Palmeira das Missões, XX de XXXX de 20XX.

**Município de Palmeira das Missões**

Evandro Luis Massing  
Prefeito Municipal  
**Locatário**

**XXX**

**XXX**

Representante Legal  
**Locador**

**XXX**

Gestor do Contrato

**XXX**

Fiscal do Contrato

Testemunhas:

01: \_\_\_\_\_

CPF:

02: \_\_\_\_\_

CPF: