



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO  
**Nº 01/2024**

CONTRATANTE  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL**

OBJETO  
**Locação de espaços para atendimento ao publico.**

VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO  
**R\$ 14.400,00 (quatoze mil e quatrocentos reais)**

PERÍODO DE CREDENCIANDO  
**De 08 horas do dia 27/08/2024 e encerramento às 16 horas do dia 05/09/2024**

PREFERÊNCIA ME/EPP/EQUIPARADAS  
**Não**



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 01/2024**

A **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL DE JAPOATA/SE**, no uso legal de suas atribuições, por meio do Setor de Licitações, para o conhecimento dos interessados, torna pública a abertura do presente edital para credenciamento de empresas ou pessoas física interessadas no objeto especificado no item 01 deste edital, cujo processo e julgamento serão realizados de acordo com os procedimentos da Lei Federal nº 14.133/2021, e demais regras deste edital.

**1. DO OBJETO**

1.1. O presente edital tem por objeto o credenciamento de interessados em **Locação de espaços para atendimento ao público imóvel com no mínimo duas salas, banheiro social, acessibilidade para pessoas com deficiência PCD**, conforme estabelecido no Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência.

**2. DO RECEBIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO**

2.1. Toda a documentação exigida para cada fornecedor deverá ser entregue fisicamente a **partir das 08 horas do dia 27/08/2024 e encerramento às 16 horas do dia 05/09/2024**, na sede da Prefeitura Municipal, situada à sede à Praça da Matriz nº 467, Centro, Japoatã/SE, no Setor de Compras e Licitações, ou através do e-mail: [licitacaojapoata1@gmail.com](mailto:licitacaojapoata1@gmail.com).

2.2. A documentação será recebida em envelope fechado e com a seguinte descrição (para entrega presencial):

À Secretaria Municipal de Assistência Social  
**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO 01/2024**  
Envelope n.º 01- **DOCUMENTAÇÃO**  
NOME DA EMPRESA/PESSOA FÍSICA:

**3. DA PARTICIPAÇÃO**

3.1. Poderão participar do referido edital os fornecedores que atendam aos requisitos para habilitação descritos nos itens a seguir.

3.2. Para fins de habilitação, a empresa interessada deverá apresentar, **dentro do Envelope nº 01**, os documentos habilitatórios relacionados nos itens 3, 4 e 5.

3.3. A contratação se dará para Pessoa Jurídica, ou Física considerando que a dotação orçamentária está prevista no orçamento de 2024.

3.4. **Além dos requisitos estabelecidos no item 04 do termo de referência deverão ser apresentados pelo locador, no mínimo, os seguintes documentos pertinentes:**

**1. Documentação do imóvel**



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

1.1. **Certidão do imóvel – inteiro teor ou Escritura;**

**3.5. DO PROPRIETÁRIO PESSOA JURÍDICA**

- a) Comprovante de inscrição e Situação Cadastral – CNPJ;
- b) Contrato social e suas alterações;
- c) RG, CPF dos representantes legais.

**4. REPRESENTAÇÃO/PROCURAÇÃO**

4.1. Havendo a representação por terceiro, deverão ser apresentadas cópias da procuração e dos documentos pessoais, tanto do proprietário, quanto do representante legal;

4.2. Quando a imobiliária representar o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhada, além da documentação do proprietário e da imobiliária, procuração ou do contrato de administração do imóvel;

4.3. Em caso de imóvel com vários proprietários, deverá ser eleito um único representante e formalizada a representatividade.

**5. DOCUMENTOS PERTINENTES A HABILITAÇÃO DO PROPONENTE**

As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

5.1. Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

5.2. Regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal do domicílio ou sededo licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

5.3. Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimentados encargos sociais instituídos por lei, se couber;

5.4. Regularidade perante a Justiça do Trabalho (CNDT);

5.5. Modelo de Credenciamento, conforme Anexo 02 deste edital;

5.6. A comissão poderá conceder prazo no caso de necessidade de regularização de algum documento que por ventura não esteja adequado, desde que no momento da assinatura do contrato, o proponente comprove as medidas tomadas, como os protocolos;

5.7. A comissão também se reserva o direito da consulta a sites eletrônicos quanto a idoneidade e sanções administrativas impostas ao proponente.

**5.8. Todos os documentos exigidos no presente instrumento convocatório deverão ser apresentados em cópia autenticada, por tabelião ou por servidor deste Município, ou, ainda, publicação em órgão da imprensa oficial diário oficial do município. As cópias extraídas da internet dos documentos de habilitação serão tidas como originais após terem a autenticidade de seus dados e certificação digital conferidos pela Administração.**

5.9. É vedada a participação:

**5.9.1.** De empresas que não se enquadrem nos requisitos arrolados nos itens acima;

**5.9.2.** De pessoas jurídicas cumprindo sanção que as impeça de participar de licitações ou ser contratada pela Administração Pública (art. 99, §5º, do Decreto nº 1.239/2023);

**5.9.3.** Direta ou indiretamente, de agente público da entidade credenciante, o que se estende a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica, nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 9º da Lei nº 14.133/2021;



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

- 5.9.4.** De empresas cujo ramo de atividade não seja compatível com o objeto deste edital;  
**5.9.5.** De empresas que estiverem em regime de falência, concurso de credores, dissolução ou liquidação;

**5.9.6.** De estrangeiros não autorizados a funcionar no país.

- 5.10. Não será causa de inabilitação a mera irregularidade formal que não afete o conteúdo e a idoneidade do documento ou impeça o seu entendimento.

## 6. DO PROCEDIMENTO

6.1. Recebido o envelope de documentação, a comissão designada fará à apreciação em até 05 (cinco) dias úteis emitindo parecer sobre a conformidade da documentação.

**6.1.1.** Caso não esteja em conformidade com as exigências editalícias, a empresa deverá regularizar a documentação dentro do prazo do credenciamento sendo necessário apresentar novamente a documentação para nova apreciação.

6.2. Caberá recurso, com efeito suspensivo, nos casos de habilitação ou inabilitação, no prazo de 5 (cinco) dias úteis (contado da publicação do resultado do credenciamento).

**6.2.1.** Os recursos serão encaminhados por meio eletrônico ou físico ao servidor público ou comissão designada, que poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhá-la à autoridade competente para decisão, também no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

6.3. Após a fase de habilitação, o credenciado será convocado para, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis assinar o termo de credenciamento, e posterior assinatura do contrato, conforme demanda da Secretaria.

**6.3.1.** Ultrapassado este prazo, a empresa credenciada perderá o direito ao objeto deste edital, estando sujeita às sanções legais.

6.4. O resultado do credenciamento será disponibilizado no site da Município (<https://www.japoata.se.gov.br>).

## 7. DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

5.1 - As pessoas jurídicas/ físicas que não atenderem a Qualificação mínima exigida serão consideradas **desclassificadas**.

5.2 - A ordem de classificação para convocação será de acordo a ordem de entrega dos envelopes.

5.3 A Prefeitura Municipal de Japoatã poderá celebrar contrato de fornecimento, nos termos da minuta do Termo de Credenciamento, com os licitantes considerados credenciados, visando o fornecimento do objeto.

5.4 A Administração não se obriga a contratar todos os itens/quantidades oferecidas, mas aqueles e a quantidade viável para atender à demanda do Município de Japoatã.

Parágrafo Único - O Licitante que for considerado inabilitado ou desclassificado não ficará impedido de reapresentar a documentação necessária à habilitação e conseqüentemente submeter-se à avaliação técnica, durante a vigência deste credenciamento.

## 8. DA IMPUGNAÇÃO



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

6.4 As impugnações poderão ser feitas conforme disposto no artigo 164 da Lei nº. 14.133/2021, e 7.1. deverão ser entregues até o terceiro dia útil que anteceder a abertura dos envelopes de habilitação na Área de Compras e Licitações na sede do Município – Praça da Matriz nº 467, Centro, Japoatã/SE, no Setor de Compras e Licitações, ou através do e-mail: [licitacaojapoata1@gmail.com](mailto:licitacaojapoata1@gmail.com).

Decairá do direito de impugnar perante a Administração os termos do Edital, a empresa que tenha aceitado sem objeção ou deixe de apontar falhas ou irregularidades até o prazo acima definido, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

### 9. DO VALOR E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 O valor total estimado para prestação dos serviços é de **R\$ 14.400,00 (quatoze mil e quatrocentos reais)** para todos os credenciados.

Os pagamentos pela execução dos serviços correrão por conta dos recursos da dotação orçamentária, sendo: SECRETARIA MUNICIPAL ASSISTENCIA SOCIAL DOTAÇÃO 2024/2025.

8.2 Poderão ser inclusos a qualquer tempo, mais rubricas orçamentárias, conforme necessidade da Administração.

### 10. DAS PENALIDADES

9.1 Pelo descumprimento das obrigações contidas no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência, neste edital e no contrato, bem como pela prática das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021, a empresa estará sujeita às penalidades previstas nos arts. 156 e seguintes da referida lei.

9.2 A multa deverá ser recolhida diretamente ao município, segundo procedimentos da Tesouraria, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, a contar da data de recebimento da notificação enviada pelo Município de Japoatã.

9.3 As multas e outras sanções aplicadas só poderão ser relevadas motivadamente e por conveniência administrativa, mediante ato do Prefeito Municipal, devidamente justificado.

9.4 Em qualquer hipótese de aplicação de sanções será assegurado ao credenciado o contraditório e a ampla defesa.

### 11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 Qualquer informação ou dúvida de ordem técnica, bem como aquelas decorrentes de interpretação do Edital, deverão ser solicitadas por escrito, ao município, junto ao Departamento de Licitações.

10.2 Os questionamentos recebidos e as respectivas respostas com relação ao presente Edital encontrar-se-ão à disposição de todos os interessados no Setor de Licitações.

10.3 Para agilização dos trabalhos, solicita-se que os licitantes façam constar em sua documentação o endereço, telefone e e-mail.

10.4 O município poderá revogar a licitação por interesse público, bem como anulá-la por ilegalidade, em despacho fundamentado, sem a obrigação de indenizar (art. 71 da Lei Federal n.º 14.133/2021).

10.5 Em nenhuma hipótese será concedido prazo para apresentação da documentação exigida e não apresentada dentro do prazo de credenciamento.

10.6 Fica eleito, de comum acordo entre as partes, o Foro da Comarca de Japoatã/SE para dirimir quaisquer litígios oriundos da licitação e do termo de credenciamento decorrente, com expressa renúncia a outro qualquer, por mais privilegiado que seja.

10.7 O presente Edital poderá ser acessado na internet, no site <https://www.japoata.se.gov.br>



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

10.8 Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes Anexos:

- Anexo 01 – Minuta do Contrato;
- Anexo 02 – Solicitação de Credenciamento;
- Anexo 03 – Declaração Conjunta;
- Anexo 04 – Termo de Referência;
- Anexo 05 – Estudo Técnico Preliminar.

Japoatã/SE, 26 de agosto de 2024.

Michele Cristina Santos Nascimento  
Secretária Municipal de Assistência Social



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

**ANEXO 01 - MINUTA DE CONTRATO**

Pelo presente instrumento, o **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua xxxxxxxxxxxx, nº xx, Caxangá, CEP xxxx-xxxx, inscrita no CNPJ nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, representado pelo prefeito, o Sr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, neste ato denominado **LOCATÁRIO**, e  
,  
Pessoa Jurídica inscrita no CNPJ sob n.º ....., com sede na Rua ....., n.º . . . . ., Município de ....., CEP ....., representada pelo(a) Sr. (a). . . . ., neste ato denominada **LOCADOR**, tendo em vista a homologação/ratificação do processo de Inexigibilidade, por meio do edital de chamamento público n.º 03/2024, em conformidade com a Lei F e d e r a l n.º 14.133/2021 e alterações posteriores, firmam o presente termo de credenciamento, mediante o estabelecimento das seguintes cláusulas, conforme Processo Administrativo nº xxx/2024, Inexigibilidade nº xx/2024:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.**

- 1.1 - O presente termo tem como objeto a [locação de espaços para atendimento ao publico Secretaria Municipal de Assistencia Social](#).
- 1.2 – Os valores constantes para locação serão:

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

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

- 2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 2.1.2 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;
- 2.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.1.5 **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação**;
- 2.1.6 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;
  
- 2.1.7 Responder pelos danos ao patrimônio decorrentes de seus atos, 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;
- 2.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 2.1.9 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.
  
- 2.1.10 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel.
- 2.1.11 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.12 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 2.1.13 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;



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

- 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;
- 2.1.14 Entregar, **em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes)**;
- 2.1.15 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.16 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 2.1.17 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- 2.1.18 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 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;
- 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;



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

- 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 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 dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

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

6.1 O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$1.200,00 (um mil e duzentos reais), perfazendo o valor global de R\$ 14.400,00 (quatorze 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 fornecida 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.

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 Índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (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 Orçamento;

UND:X

FUNÇÃO: XX

SUBFUNÇÃO:XXXXX

PROJETO/ATIVIDADE:XXXXXX

CLASSIFICAÇÃO: XXXXXXXX

FONTE:XXXXXXXXXXXX

## **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.



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

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 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.

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, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

- a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação 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 **2%** 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;



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

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.

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

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

11.1 Consoante, 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 aluguéis, segundo proporção prevista no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato

### **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, desmoração, 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.



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

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.

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

14.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato.

**15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.**

15.1 - Tramitar os autos à Controladoria-Geral do Município – CGM, em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.

15.2 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

15.4 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, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

**16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.**

16.1 Fica eleito o foro do Município de Japoatã/SE, 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.

XXXXXXXXXX;..... de XXXXXXXX de 2024.

**MICHELE CRISTINA SANTOS NASCIMENTO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL**  
**LOCATÁRIO**

**RAZÃO SOCIAL**  
CNPJ nº .....  
**LOCADOR**

Testemunha:

1) \_\_\_\_\_

CPF nº \_\_\_\_\_

Testemunha:

2) \_\_\_\_\_

CPF nº \_\_\_\_\_



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

**ANEXO 02 - MODELO DE SOLICITAÇÃO DE CREDENCIAMENTO**

Por meio do presente termo, a empresa ....., inscrita no CNPJ sob o nº ....., com sede na ....., nº ....., Bairro ....., Município de ..... - ....., e-mail: ....., telefone: ....., vem solicitar credenciamento no EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 01/2024, no qual declara conhecer e concordar com todos os termos expostos.

JAPOATÃ/SE, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
Nome, Carimbo e Assinatura da Empresa ou Pessoa Física



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

**Anexo 03 – DECLARAÇÃO CONJUNTA**

Ao Município de Japoatã - SE  
EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 01/2024

A \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ nº \_\_\_\_\_, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr.(a) \_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_ e do CPF nº \_\_\_\_\_, DECLARA, sob as penas da lei, que:

( ) Cumpre o disposto no art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal, para fins do disposto no inciso VI, art. 68, da Lei Federal nº 14.133/2021, eis que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos, assim como assume o compromisso de declarar a superveniência de qualquer fato impeditivo à sua habilitação;

( ) Não foi considerada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública e de que comunicará a ocorrência de fatos supervenientes impeditivos para a sua participação no presente processo licitatório;

( ) Cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoas com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;

( ) Cumpre plenamente os requisitos de habilitação exigidos no Edital em epígrafe, para fins do disposto no inciso I do art. 63 da Lei nº 14.133/2021, estando ciente das penalidades aplicáveis nos casos de descumprimento.

Por ser expressão fiel da verdade, firma a presente Declaração assumindo as consequências civis, penais e administrativas sobre eventual falsidade do que for relatado.

**Nota: A falsidade desta DECLARAÇÃO caracterizará o crime de que trata o Art. 299 do Código Penal, sem prejuízo do enquadramento em outras figuras penais e das penalidades previstas neste Edital e na Lei nº 14.133/2021.**

Japoatã/SE, .....de.....de 2024.

(Nome, Cargo e Assinatura do Representante Legal)

(Dados da Declarante)

(Razão Social da empresa licitante)



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

**ANEXO 04 – TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. OBJETO** (Lei 14.133/21 art. 6, XXIII, 'a')

1.1. O chamamento público se destina a prospectar os imóveis disponíveis que atendam o interesse da Administração, e subsidiará a futura contratação que tem por objeto a LOCAÇÃO DE IMÓVEL para atender as necessidades da Scretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

1.2. O contrato de locação será por um período inicial de 12 (doze) meses.

1.3. O contrato poderá ser prorrogado por até 5 (cinco) anos, desde acordado entre as partes, conforme termos da Lei 8.245/91 e Lei 14.133/2021, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

**2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO** (Lei 14.133/21 art. 6, XXIII, ' b')

2.1. Traz o ETP a descrição da necessidade como demanda que: tem por finalidade a locação de imóveis, destinados à realização de atividades das políticas setoriais desta municipalidade, especialmente aquelas correlatas às Políticas de Assistência Social incluindo ações voltadas para a promoção da cidadania, da convivência social, do fortalecimento de vínculos, da qualificação do trabalho, criação de oportunidades de emprego e geração de renda, fomento e apoio ao empreendedorismo local, ao empreendedorismo social, realização de oficinas, cursos, workshops, palestras e reuniões, bem como de atividades do esporte e lazer em geral, com estimativa de uso para 12 meses. A Secretaira de Desenvolvimento Social necessita de locação de imóvel para realização das suas atividades e atendimentos a população, considerando que após realizada consulta à outros órgãos da administração, não há disponibilidade de imóvel que atenda essa necessidade.

2.2. Considerando que não há disponibilidade de imóvel próprio no Município e que já ocorre a locação de imovel para atender essa demanda.

2.3. Em virtude disso, a Scretaria de Desenvolvimento Social necessita de locar imóveis que melhor acomode o de atendimento ao público o que torna imprescindível a realização deste Chamamento Público.

2.4. As exigências da municipalidade devem nortear-se para atender aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, uma vez que não podem ser inócuas, mas sim que atendam verdadeiramente aos seus anseios, por isso devendo ser sempre justificadas.

2.5. Assim, dentro da necessidade de prospecção de mercado com o fim de conhecer as opções aptas à contratação, o Chamamento Público melhor servirá ao interesse público, sem prejuízo da utilização da necessidade de licitação e uma das formas de dispensa de licitação.

2.6. Por fim, os atos a serem realizados neste feito não servirão como forma de substituição de certame licitatório, mas sim de procedimento já amplamente utilizado em vários entes de todas as esferas governamentais e que trata de dar mais eficiência à contratação expressamente prevista em nosso ordenamento jurídico, especificamente na Lei Federal 14.133/2021, permitindo a prévia prospecção de mercado que viabilize uma melhor contratação.

2.7. O modelo de locação elegido será o tradicional, sem contemplar serviços ou adequações acessórias, exceto, se houver, necessidade de adequações de ordem estrutural do imóvel e os requisitos e condições constantes do item 04 deste termo.

**3. DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL** (Lei 14.133/21 art. 6, XXIII, ' c')

3.1. O contrato de locação a ser firmado terá por modelo a locação tradicional, ou seja, a disponibilidade



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

do espaço físico sem contemplar serviços acessórios, exceto àqueles necessários a adequação do imóvel, que deverá possuir, no mínimo, as especificações a seguir, e os padrões orientativos e necessários descritos nos itens 4.1 e 4.2:

| Nº Item | Descrição   | UND | Quantidade | Val. Unitário | Val. Total          |
|---------|---|-----|------------|---------------|---------------------|
| 001     | LOCAÇÃO DE ESPAÇO FÍSICO - LOCAÇÃO DE SALA DE ESCRITÓRIO COMPOSTA POR COMPARTIMENTOS DE USO COMUM | MÊS | 12         | 1.200,00      | 14.400,00           |
|         |   |     |            |               | Total R\$ 14.400,00 |

Além disso o imóvel contratado deverá atender aos seguintes requisitos:

- Imóvel em alvenaria, em bom estado de conservação, com piso cerâmico nas áreas internas, paredes pintadas, revestimento cerâmico em áreas molhadas, fornecimento e instalações de água e energia elétrica adequados, rede elétrica que suporte instalação comercial (bi ou trifásica);
- Cobertura sem infiltrações;
- Localização e logradouro com pavimentação asfáltica ou similar em região de atividade mista (comercial/residencial);
- Possuir disponibilidade de rede lógica; A região de interesse da localização do imóvel;
- O imóvel pretendido deverá estar no perímetro urbano do Município de Japoatã/SE.

O imóvel deverá possuir acessibilidade para deficiente físico: critérios técnicos da ABNT NBR 9050 normas correlatas e Leis nº 10.098/2000, nº. 13.146/2015 e pelo Decreto n.º 5.296/2004, reforçados pela Portaria n.º 323, de 10 de setembro de 2020.

Quanto aos demais sistemas (piso, vedação, cobertura, etc.) deverão ser aprovados por vistoria técnica/perícia a ser realizada pela Secretaria de Desenvolvimento Social..

#### 4.2 Das adequações do imóvel

**4.2.1.** Serão aceitas propostas de imóveis que não possuam as divisões solicitadas, desde que a metragem útil permita sua divisão no modelo proposto.

**4.2.2.** O locador será responsável por adequações que se fizerem necessárias a disponibilizar as salas independentes das áreas de circulação, garagem coberta.

**4.2.3.** O locador autoriza desde já o locatário às adequações para distribuição da rede lógica interna e rede elétrica, caso haja necessidade, bem como, a instalação de condicionadores de ar em todos os ambientes administrativos do imóvel.

#### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Lei 14.133/21 art. 6, XXIII, ' d')



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

4.1. A contratação se dará para Pessoa Jurídica, ou Física considerando que a dotação orçamentaria está prevista no orçamento de 2024.

4.2. Além dos requisitos estabelecidos no item 04 do presente termo de referência deverão ser apresentados pelo locador, no mínimo, os seguintes documentos pertinentes:

2. Documentação do imóvel

2.1. Certidão do imóvel – inteiro teor ou Escritura;

**6. DO PROPRIETÁRIO PESSOA JURÍDICA**

6.1. Comprovante de inscrição e Situação Cadastral – CNPJ;

6.2. Contrato social e suas alterações;

6.3. RG, CPF dos representantes legais.

**7. REPRESENTAÇÃO/PROCURAÇÃO**

7.1. Havendo a representação por terceiro, deverão ser apresentadas cópias da procuração e dos documentos pessoais, tanto do proprietário, quanto do representante legal;

7.2. Quando a imobiliária representar o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhada, além da documentação do proprietário e da imobiliária, procuração ou do contrato de administração do imóvel;

7.3. Em caso de imóvel com vários proprietários, deverá ser eleito um único representante e formalizada a representatividade.

**8. DOCUMENTOS PERTINENTES A HABILITAÇÃO DO PROPONENTE**

As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

8.1. Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

8.2. Regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal do domicílio ou sededo licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

8.3. Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimentos dos encargos sociais instituídos por lei, se couber;

8.4. Regularidade perante a Justiça do Trabalho (CNDT);

8.5 A comissão poderá conceder prazo no caso de necessidade de regularização de algum documento que por ventura não esteja adequado, desde que no momento da assinatura do contrato, o proponente comprove as medidas tomadas, como os protocolos;

8.6. A comissão também se reserva o direito de consulta a sites eletrônicos quanto a idoneidade e sanções administrativas impostas ao proponente.

**9. EXECUÇÃO DO OBJETO (Lei 14.133/21 art. 6, XXIII, 'e')**



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

**9.1. Da licitação ou inexigibilidade:**

**9.1.2.** Do resultado do chamamento público, havendo mais de uma proposta que atenda a totalidade das necessidades da Administração, proceder-se-á com a licitação, Havendo apenas uma proposta, autorizada a contratação por inexigibilidade, nos moldes do art. 74,V, da Lei 14.133/21.

**9.2. Condições e forma de execução:**

**9.2.1.** A locação do imóvel, adotado pelo modelo tradicional, será considerada prestação de serviços sem investimentos, sendo exigidas apenas as adequações de que tratam o item 4.2 deste termo de referência.

**9.2.2.** O imóvel locado deve estar disponível para utilização pela Administração logo após a emissão do empenho, e servirá para desmobilização da locação anterior e mobilização no novo imóvel.

**9.2.3.** A emissão do Contrato de Locação, que deve ocorrer em até 05 (cinco) dias úteis da emissão do empenho, iniciará o período locatício, salvo se ainda em vigor contratação anterior ou outro motivo devidamente justificado pela Administração.

**9.2.4.** O locador disponibilizará ao locatário acesso ao imóvel para emissão de laudo de vistoria por servidor técnico da engenharia do município, que fará avaliação das condições gerais e situação do imóvel antes da ocupação.

**9.2.5.** Quando por ocasião da saída, na desocupação e entrega do imóvel ao locador, o município deverá realizar laudo de vistoria demonstrando a situação do imóvel na toda entrega.

**9.2.6.** Ambos os laudos devem ser anexados ao processo administrativo de locação e servirão para determinar o real estado do imóvel na entrada e na saída.

**9.2.7.** O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança, funcionamento e as que tiverem por ocorrência fato anterior a locação do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de uso, higiene, e em perfeito estado de conservação e funcionamento de todos os acessórios que acompanham o imóvel locado.

**9.2.8.** Todas as despesas normais, tais como contas de água e esgoto, luz, telefone, IPTU e demais taxas incidentes sobre o imóvel, ficam a cargo do LOCADOR.

**9.2.9.** Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações decorrentes de seu uso normal, bem como, as despesas que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, deverão correr por conta do LOCATÁRIO.

**9.2.10.** Aplicar-se-á à locação as disposições da lei do inquilinato e lei de licitações e contratos administrativos.

**9.3. Obrigações do Locador**

**9.3.1.** Apresentar imóveis sob os quais não exista 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;

**9.3.2.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

**9.3.3.** Manter, durante a locação, a forma a que se destina do imóvel;



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

- 9.3.4.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.3.5.** Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria, declarando eventuais defeitos;
- 9.3.6.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica, podendo ser substituídos pela comprovação de transferência eletrônica para conta declarada e de titularidade do locador, ou de quem ele indicar, por documento jurídico adequado;
- 9.3.7.** Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 9.3.8.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive as contribuições de melhoria que venham a incidir sobre o imóvel;
- 9.3.9.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, caso o imóvel possua, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 9.3.10.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de licitação ou sua dispensa;
- 9.3.11.** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**9.4. Obrigações do Locatário**

- 9.4.1.** Pagar o aluguel, no prazo estipulado;
- 9.4.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e como fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 9.4.3.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosamente elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 9.4.4.** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.4.5.** 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;
- 9.4.6.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 9.4.7.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 9.4.8.** 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;



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

**9.4.9.** 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, 1991.

### **9.5. Benfeitorias e Conservação**

**9.5.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

**9.5.2.** O LOCATÁRIO fica autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

**9.5.3.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

### **10. VIGÊNCIA CONTRATUAL**

**10.1.** O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a contar da data da sua emissão, que deve ocorrer em até 05 (cinco) dias úteis da emissão do empenho, iniciará o período locatício, salvo se ainda em vigor contratação anterior ou outro motivo devidamente justificado pela Administração.

**10.2.** O contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse pela Administração Pública com base no artigo 105 e 106 da Lei 14.133/21;

**10.3.** O contrato poderá ainda ser alterado ou rescindido nos moldes do artigo 107 Lei 14.133/21, sendo permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

### **11. PAGAMENTO**

**11.1.** O pagamento será efetuado, até o 5º (Quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, após o recebimento de Nota Fiscal (em caso de jurídica), em moeda corrente do país, através de ordem bancária ou pix, diretamente na conta corrente do LOCADOR ou de quem ele indicar por documento jurídico válido.

**11.2.** Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes a locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras.

Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se á após a comprovação da regularizaçãoda situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

**11.3.** Haverá ainda a retenção do Imposto de Renda de Pessoa Jurídica na fonte, conforme normativas da Receita Federal do Brasil.

**11.4.** O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste termo de referência.

**11.5.** No caso de pendência de liquidação de obrigações pelo LOCADOR, em virtude de penalidades impostas, o LOCATÁRIO poderá descontar de eventuais faturas devidas ou ainda, quando for o caso cobrado judicialmente.



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

**12. DO REAJUSTE** (Lei 14.133/21 art. 6, XXIII, 'g')

**12.1.** Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregnomínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes;

**12.2.** Caso o LOCADOR não solicite reajuste até 30 (trinta) dias corrido após o período mencionado no item anterior, ocorrerá à preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após do decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista no contrato;

**12.3.** O reajuste decorrente da solicitação do LOCADOR será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo que vise à prorrogação da vigência ou alteração contratual.

**13. ELEIÇÃO DO IMÓVEL** (Lei 14.133/21 art. 6, XXIII, 'h')

**13.1.** A prospecção de mercado não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas. A classificação e seleção da melhor proposta, dentre as pré-qualificadas, levará em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Secretaria de Desenvolvimento Social

**13.2.** Serão priorizadas as propostas que atendam integralmente os quesitos abaixo dispostos, preferencialmente:

- 1- Localização;
- 2- As condições das suas instalações elétricas, hidráulicas, de acessibilidade e sanitárias;
- 3- Acesso por via de grande circulação
- 5- As condições da sua estrutura física;
- 6- A existência de cobertura na garagem;

**13.3.** É permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, a ser avaliada pela Comissão, considerando o leilão do imóvel.

**14. DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**14.1.** O LOCATÁRIO, no seu próprio interesse, poderá rescindir 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;

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

**14.3.** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 155 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

**14.4.** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos 2º itens I a V do artigo 137 da Lei nº 14.133,



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

de 2021, desde que ausente à culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

**14.5.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso 2º itens I a V do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, a LOCATÁRIA 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;

**14.6.** Extinção do contrato decorrentes de situações que independem da culpa das partes contratantes, os incisos V e VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, referem-se a

situações em que a extinção contratual independe de culpa das partes contratantes. São elas:

(a) caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;

(b) razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou entidade contratante, será extinto o contrato sem ônus para qualquer das partes;

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

**14.8.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento;

**14.9.** 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;

**14.10.** O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso: Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos; Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; Indenizações e multas.

## **15. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

**15.1.** As despesas decorrentes deste contrato ocorrerão à conta da programação orçamentária: Secretaria Municipal de assistência Social 2024/2025

## **16. DA FORMALIZAÇÃO**

**16.1.** A Secretaria designará o servidor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx que será fiscal, mediante emissão de portaria para esse fim, para acompanhar a execução do contrato, que registrará em relatório todas as ocorrências relacionadas com a sua execução, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados;

**16.2.** As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas aos seus superiores, em tempo hábil para aprovação das medidas convenientes;

**16.3.** A existência de fiscalização de nenhum modo diminui ou altera a responsabilidade do LOCADOR na prestação dos serviços a serem executados.

## **17. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

**17.1.** A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos art. 155 a 163 da Lei 14.133/21;

**18. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

**18.1.** A possível contratação correlata do presente Termo de Referência visa garantir a disponibilidade, de imóvel com as características determinadas nestas especificações, inclusive infraestrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, redes lógica e de dados em cabeamentos estruturados e rede elétrica estabilizadas, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública.

**18.2.** Servirá de fundamento à formalização do contrato de locação, a Lei nº 8.245, 91 e, no que couber, da Lei 14.133/21.

**19. FORO**

**19.1.** Para dirimir quaisquer questões relativas ao contrato as partes, em comum acordo, elegem o Foro da Comarca de Japoatã/SE.

Japoatã/SE, 12 de agosto de 2024.

Michele Cristina Santos Nascimento.  
Secretário Municipal de Assistência Social



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

**ANEXO 05 – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**1. Descrição da necessidade**

A demanda ora em análise tem por finalidade a prospecção de mercado visando a locação de imóveis, destinados à realização de atividades das políticas setoriais desta municipalidade, especialmente aquelas correlatas às Políticas de Assistência Social incluindo ações voltadas para a promoção da cidadania, da convivência social, do fortalecimento de vínculos, da qualificação do trabalho, criação de oportunidades de emprego e geração de renda, fomento e apoio ao empreendedorismo local, ao empreendedorismo social, realização de oficinas, cursos, workshops, palestras e reuniões, bem como de atividades do esporte e lazer em geral. Considerando que após realizada consulta à outros órgãos públicos, não há disponibilidade de imóvel que atenda essa necessidade.

**2. Área requisitante**

| Área requisitante                    | Responsável                         |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Secretaria de Desenvolvimento Social | Michele Cristina Santos Nascimento. |

**3. Diretrizes que nortearão este ETP**

- Lei de nº14.133/2021 de 01 de abril de 2021.

**4. Descrição dos Requisitos da Contratação**

**4.1.** Locação de imóveis, destinados à realização de atividades das políticas setoriais desta municipalidade, especialmente aquelas correlatas às Políticas de Assistência Social incluindo ações voltadas para a promoção da cidadania, da convivência social, do fortalecimento de vínculos, da qualificação do trabalho, criação de oportunidades de emprego e geração de renda, fomento e apoio ao empreendedorismo local, ao empreendedorismo social, realização de oficinas, cursos, workshops, palestras e reuniões, bem como de atividades do esporte e lazer em geral

**5. Justificativa da Necessidade da Contratação:**

**5.1.** A presente demanda tem como objetivo a locação de vários imóveis se dá em razão do volume de atividades que possam ocorrer concomitantemente e da adequação de espaços para a realização de atividades diversas, evitando, dessa forma, conflitos de eventos e agendas, bem como adequar orçamentos para investimentos em serviços correlacionados à ações desenvolvidas, mitigando desperdícios ao locar espaços e contratar serviços adequados ao porte ideal dos eventos propostos, além de buscar a otimização de custos considerando o princípio da livre concorrência, prevista no Artigo nº 170 Constituição Federal, em que se reconhece a relevância do preceito para que essa leal disputa entre produtores de bem ou serviço, tendencie a manutenção de preços nos menores níveis possíveis além de estimular a melhoria constante de fornecedores e seus respectivos processos.

**6. Das características do imóvel para locação**

**6.1.** Considerando as necessidades de locação, após nova avaliação das necessidades de atendimento, o imóvel para futura locação deverá ter no mínimo as especificações a seguir:



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

- Possuir área de recepção e espera de atendimento;
- Possuir no mínimo 3 salas.
- Possuir uma área destinada a copa /cozinha.
- Possuir 1 banheiros sociais com área mínima de 3,00 m<sup>2</sup>;
- Possuir área de serviço/lavanderia .
- Possuir depósito.
- Com aproximadamente 120 m<sup>2</sup> de área construída;
- Imóvel em alvenaria e todo murado;
- Imóvel em alvenaria, em bom estado de conservação, com piso cerâmico nas áreas internas, paredes pintadas, revestimento cerâmico em áreas molhadas, fornecimento e instalações de água e energia elétrica adequados, rede elétrica que suporte instalação comercial (bi outrifásica);
- Cobertura sem infiltrações;
- Localização e logradouro com pavimentação asfáltica ou similar em região de atividade mista (comercial/residencial);
- Possuir disponibilidade de rede lógica; A região de interesse da localização do imóvel:
- O imóvel pretendido deverá estar no perímetro urbano do Município de Japoatã/SE.
- Quanto aos demais sistemas (piso, vedação, cobertura, etc.) deverão ser aprovados por vistoria técnica/perícia a ser realizada pela SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

## **7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas**

Conforme Documento de Formalização de Demanda, o objeto da contratação é locação de imóveis, destinados à realização de atividades das políticas setoriais desta municipalidade, especialmente aquelas correlatas às Políticas de Assistência Social incluindo ações voltadas para a promoção da cidadania, da convivência social, do fortalecimento de vínculos, da qualificação do trabalho, criação de oportunidades de emprego e geração de renda, fomento e apoio ao empreendedorismo local, ao empreendedorismo social, realização de oficinas, cursos, workshops, palestras e reuniões, bem como de atividades do esporte e lazer em geral conforme especificações presentes neste documento, projetando-se inicialmente, locação por 12 (doze) meses.

## **8. Levantamento de Mercado**

**8.1** A fim de verificar a melhor viabilidade de mercado para atender as necessidades desta contratação foi solicitado a Secretaria de Administração, informações acerca de imóvel próprio com dimensões e estruturas que atendam as necessidades para da Secretaria de Desenvolvimento Social, onde a Secretaria de Administração se manifestou através do despacho anexado aos autos, pela não existência. Do mesmo modo foram solicitadas a Secretaria de Obras informações referentes à possibilidade de realização de obras de ampliação e/ou reforma em prédios próprios com a finalidade de atender essa demanda, onde houve o manifesto através do despacho anexado aos autos, também pela negativa. Considerando ainda, que não houve planejamento para a construção de prédio próprio e que não são usuais no mercado imobiliário local, as locações que exijam contrapartidas dos locadores, a exemplo do Built to Suit.

## **9. Descrição da solução como um todo**

**11.1** Tendo em vista a resposta negativa da Secretaria de Administração quanto à disponibilidade de prédio próprio e também a resposta negativa da Secretaria de Obras da possibilidade de reforma, ampliação ou construção, dentre as possibilidades legais, nos resta a de locação. O modelo de locação elegido será o tradicional, sem contemplar serviços ou adequações acessórias, exceto, se houver, necessidade de adequações de ordem estrutural do imóvel.

## **10. Requisitos Da Contratação (Art. 18º §1º Inciso III da Lei 14.133/21):**

**10.1.** Poderão participar deste processo de contratação Pessoa Jurídica interessada ao objeto deste procedimento de chamamento, que não possuam registro de sanção que impeça sua contratação,



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

bem como estejam devidamente regulares com as Fazendas Públicas Municipal, Estadual e Federal, com o FGTS e com a Justiça do Trabalho.

**12.2** Dotação orçamentaria para o ano de 2024, esta previsto apenas serviços de terceiros pessoa jurídica, não sendo possível a participação de Pessoa Física.

### **13 Estimativa de Preços**

**13.1** A estimativa de valor da locação considerará pesquisa de preço e imóveis com características semelhantes aquelas que venham atender as necessidades desta secretaria, através de pesquisa de mercado local, conforme presente quadro:

**13.2** Ratifico que devido a especificidade do objeto do processo licitatório não foi possível o uso dos dados do “Sistema Paineira de Preço/Banco de Preço” e nem a combinação com os outros parâmetros previstos na Instrução Normativa Nº 65 de 07 de Julho de 2021. Como a formação de preço neste caso concreto não é de fácil mensuração, justificamos que a pesquisa a fornecedores foi o parâmetro que mais se aproximou da realidade do município, por considerar na sua cotação de preço todas as variáveis formalmente estabelecidas pelo município visando o futuro certame. Portanto a metodologia utilizada para obtenção do preço estimado foi a média dos preços coletados nas propostas recebidas.

### **15. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

**15.1** Não se vislumbra a possibilidade de parcelamento da solução em análise.

### **16. Resultados Pretendidos**

**16.1** Pretende-se prover a Secretaria de Desenvolvimento Social com instalações físicas e infra-estrutura adequada ao desempenho de suas atividades, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho seguro, adequado e manter a continuidade na prestação dos serviços à população. Além disso, o chamamento público advindo desse ETP visa proporcionar conhecer o mercado disponível, e o resultado direcionará o procedimento posterior para a efetiva contratação.

### **17. Providências a serem adotadas**

**17.1** O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Secretaria de Desenvolvimento Social, durante a vigência do Contrato. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de adequação da Administração sob os aspectos da conveniência, oportunidade, economicidade e eficiência. Destacam-se, dentre as providências a serem adotadas prévias à celebração do contrato, a realização do chamamento público destinado a prover as informações necessárias a Locação de Imóvel nos termos e características tratados no Item 8 destes Estudo Técnico Preliminar.



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE JAPOATÃ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL

**17.2** A administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato: nomeação defiscal de contrato será o servidor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

**17.3** A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social - será o gestora do contratoe deverá acompanhar a execução das atividades administrativas referentes.

**17.4** O período da locação será de 12 (doze) meses a partir da assinatura do contrato conforme lei de nº 14.133/2021 de 01 de abril de 2021 em seu art. 105 a 107.

**18. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

**18.1** Não foi identificada a necessidade de contratações correlatas e/ou interdependente, pois o item a ser contratado atende por completo aos requisitos listados e à necessidade apresentada.

**19. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

**19.1** A referida contratação estará prevista no planejamento anual que está em fase de elaboração.

**20. Possíveis Impactos Ambientais**

**20.1** Não foram identificados possíveis impactos ambientais devido à execução deste serviço.

**21. Declaração de Viabilidade**

**21.1** Pelo exposto, considero o procedimento do Chamamento Público e a Locação necessária e viável.  
Japoatã/SE, 26 de agosto de 2024.

Michele Cristina Santos Nascimento  
Secretária Municipal de Assistência Social