

Memorando 4- 5.211/2025

De: Ana M. - T-SEM

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 10/12/2025 às 16:02:18

Setores envolvidos:

SAD-SILIC, SMM, T-SEM, SAD - CPI

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA

Prezada Secretária da Mulher,

Inicialmente, apresentamos a ata de sessão pública referente a apreciação da proposta apresentadas em virtude do chamamento público realizado. Fora enviada 1 (uma) proposta técnica, e após análise da Comissão de avaliação, no que diz respeito a documentação e das características do imóvel, constatou-se que o imóvel atendeu aos requisitos do Anexo I do Edital de Chamamento Público, conforme ata em anexo.

Destarte, cumpre destacar que, considerando que foi encontrado apenas um imóvel em condições de atender a Secretaria da Mulher, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021, conforme disposto no art. 13, § 2º da IN SEPLAG 001/2025.

É importante destacar que, no contexto local, a instalação do CEAM em Toritama é de grande relevância social, uma vez que o município apresenta crescente demanda por atendimentos especializados e carece de um espaço mais estruturado para acolher mulheres em situação de vulnerabilidade. A unidade propiciará a articulação eficaz entre os diversos serviços que integram a rede de proteção, fomentando ações integradas de atendimento, prevenção e promoção da autonomia feminina.

Nesse cenário, a disponibilização de espaço mais apropriado revela-se medida imprescindível à plena operacionalização do CEAM, garantindo condições físicas e institucionais adequadas à efetivação das políticas públicas de enfrentamento à violência de gênero. Trata-se, assim, de iniciativa que reafirma o compromisso da gestão municipal com a promoção dos direitos das mulheres e com o fortalecimento das políticas de igualdade e justiça social.

Assim sendo, vimos por meio deste, solicitar autorização para abertura de procedimento inexigibilidade de licitação, nos termos Lei Federal nº. 14.133/2021, em seu artigo 74, V, a fim de proceder com a contratação para a locação do imóvel do Sr. Luiz Francisco Tavares Rufino Alves, inscrito no CPF/MF sob o nº 082.824.314-00, para instalação da nova sede do CEAM – Centro Especializado de atendimento à Mulher.

Vale salientar que os recursos alocados para a realização da pleiteada contratação constam no Termo de Referência em anexo. E valor total proposto para a referida contratação é de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), conforme proposta de preços apresentada.

Por fim, segue em anexo a Ata de sessão, o Termo de Referência, os documentos de habilitação e diligências do Sr. Luiz Francisco Tavares Rufino Alves, bem como o bem como laudo de avaliação.

Sem mais para o momento, renovo votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Ana Laise da Silva Melo
Secretária Executiva da Mulher

Anexos:
TERMO_DE_REFERENCIA.pdf

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

- 1.1. Locação tradicional de imóvel para instalação da nova sede do CEAM – Centro Especializado de atendimento à Mulher.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. O Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM tem por finalidade oferecer acolhimento humanizado, gratuito e sigiloso às mulheres em situação de violência, assegurando-lhes o acesso a orientações de ordem psicológica, social e jurídica, nos termos das diretrizes estabelecidas pela Lei nº 11.340/2006 (Lei Maria da Penha) e pela Política Nacional de Enfrentamento à Violência contra as Mulheres. Sua existência configura um marco essencial na consolidação das políticas públicas municipais voltadas à proteção, prevenção e garantia de direitos das mulheres.
- 2.2. No contexto local, a instalação do CEAM em Toritama é de grande relevância social, uma vez que o município apresenta crescente demanda por atendimentos especializados e carece de um espaço mais estruturado para acolher mulheres em situação de vulnerabilidade. A unidade propiciará a articulação eficaz entre os diversos serviços que integram a rede de proteção, fomentando ações integradas de atendimento, prevenção e promoção da autonomia feminina.
- 2.3. Nesse cenário, a disponibilização de espaço mais apropriado revela-se medida imprescindível à plena operacionalização do CEAM, garantindo condições físicas e institucionais adequadas à efetivação das políticas públicas de enfrentamento à violência de gênero. Trata-se, assim, de iniciativa que reafirma o compromisso da gestão municipal com a promoção dos direitos das mulheres e com o fortalecimento das políticas de igualdade e justiça social.
- 2.4. Importa destacar que o imóvel atualmente utilizado para o funcionamento do CEAM tornou-se insuficiente diante do aumento expressivo da demanda. Por conseguinte, a disponibilização de nova estrutura física assegurará as condições técnicas mínimas necessárias à continuidade e ao aprimoramento das ações de enfrentamento à violência contra a mulher, em estrita consonância com os preceitos da Lei nº 11.340/2006

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. A Descrição da solução como um todo quanto os requisitos da contratação encontram-se pormenorizada em tópico específico no Estudo Técnico Preliminar.

4. PREVISÃO DO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES:

- 4.1. A Prefeitura de Toritama ainda não elaborou o Plano de Contratações Anual, dada a facultatividade trazida pela Lei nº 14.133/21, em seu art. 12, VII, que trazer o verbo 'poderá', ao se referir à elaboração do PCA pelos entes públicos.
- 4.2. Mesmo assim, a demanda se encontra em alinhamento com as diretrizes de gestão da entidade, além de ter alinhamento com as peças orçamentárias, como será demonstrado da indicação da dotação orçamentária devida.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1561, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - CEP 55125-000 -
CNPJ: 11.256.054/0001-39

5. DAS RAZÕES DA ESCOLHA DO EXECUTANTE

- 5.1. Conforme procedimento definido na instrução normativa 001/2025, fora instaurado no dia 19 de novembro de 2025, chamamento público com a finalidade de prospectar o mercado imobiliário, afim de encontrar imóveis que atendam ao interesse público.
- 5.2. O resultado do chamamento público, retornou 1 (uma) proposta técnica de imóvel, localizado à Rua José Celestino, nº. 119, bairro Centro, Toritama-PE, que foi devidamente vistoriado bem como a documentação analisada, conforme Ata de Sessão.
- 5.3. Dessa forma, por ter sido apresentado apenas uma proposta, será realizado esta inexigibilidade, conforme o art. 13, § 2º da IN 001/2025.
- 5.4. Face ao exposto, revela-se devidamente justificada a presente a contratação do imóvel do Sr. Luiz Francisco Tavares Rufino Alves, inscrito no CPF/MF sob o nº 082.824.314-00.

6. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

- 6.1. A presente contratação fundamenta-se no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 c/c o art. 13, § 2º da IN SEPLAG 001/2025.

7. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

- 7.1. Em relação ao valor mensal ofertado na proposta técnica, a título de aluguel, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), condiz com os limites referenciais apresentados na avaliação mercadológica realizada.

8. DO VALOR E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 8.1. O valor proposto para a contratação objeto deste Termo de Referência é de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), dividido em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 3.500,00 (cinco mil reais).
- 8.2. As despesas decorrentes da execução do contrato serão custeadas pela seguinte dotação orçamentária:

UNIDADE GESTORA: 1 - Prefeitura Municipal de Toritama

ÓRGÃO ORÇAMENTÁRIO: 39000 - Secretaria da Mulher

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 39001 - Secretaria da Mulher

FUNÇÃO: 8 - Assistência Social

SUBFUNÇÃO: 122 - Administração Geral

PROGRAMA: 10007 - GESTÃO DA SECRETARIA DA MULHER

AÇÃO: 2.200 - MANUTENÇÃO DAS AÇÕES VINCULADAS A SECRETARIA DA MULHER E SEUS DEPARTAMENTOS

Despesa 470: 3.3.90.00.00 - Aplicações Diretas

9. DOS PRAZOS

- 9.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, contados da assinatura do instrumento

contratual, podendo ser prorrogado sucessivamente, não estando adstrito ao limite decenal, por interesse das partes, nas condições e hipóteses previstas nas Leis nº 8.245/1991 e 14.133/2021, conforme a IN nº 001/2025.

- 9.2. O contrato deverá ser assinado no prazo máximo de até 05 (cinco) dias consecutivos, contado a partir da data da convocação oficial, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156º da Lei Federal 14.133/2021.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO: DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

- 10.1. Como condição ao exame da documentação de habilitação, será verificado a existência de sanção que impeça a contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

10.1.1. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ, no endereço eletrônico www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php;

10.1.2. Cadastro Nacional das Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, no endereço eletrônico <http://www.portaltransparencia.gov.br/>;

10.1.3. Cadastro de inidôneos do Tribunal de Contas do Estado de Pernambuco no endereço eletrônico <https://www.tce.pe.gov.br/internet/index.php/declaracao-de-inidoneidade>; e

10.1.4. Cadastro de inidôneos do Tribunal de Contas da União no endereço eletrônico <https://portal.tcu.gov.br/responsabilizacao-publica/licitantes-inidoneos/>.

- 10.2. Constatada a existência de sanção, poderá reputar-se falta de condição de contratação.

- 10.3. Para habilitação, a pessoa física deverá apresentar, conforme a IN SEPLAG 006/2024.

10.3.1. Documentação relativa à Habilitação Jurídica:

10.3.1.1. Registro Geral (RG) e do Cadastro de Pessoa Física (CPF)

10.3.2. Documentação relativa à Qualificação Econômico-Financeira:

10.3.2.1. certidão negativa de insolvência civil;

10.3.3. Documentação relativa à Regularidade Fiscal e Trabalhista:

10.3.3.1. Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional, mediante a apresentação da **Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União**, a qual engloba também os Tributos relativos ao Instituto Nacional de Seguridade Social, sendo que essa pode ser retirada através do site: www.receita.fazenda.gov.br;

10.3.3.2. Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e Municipal do domicílio ou sede da licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

10.3.3.3. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

10.4. Não serão aceitos “protocolos de entrega” ou “solicitação de documentos” em substituição aos documentos exigidos.

10.5. A validade das certidões corresponderá ao prazo fixado nos próprios documentos. Caso as mesmas não contenham expressamente o prazo de validade, a Prefeitura Municipal de Toritama convencionou o prazo como sendo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua expedição, ressalvada a hipótese que o documento tenha prazo de validade superior ao antes convencionado, mediante juntada de norma legal pertinente.

11. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A Gestão do Contrato ficará sob a responsabilidade da Secretaria da Mulher, através de sua Secretária.

11.2. A fiscalização do Contrato ficará sob a responsabilidade da Sr.^a Ana Laíse da Silva Melo, Secretária Executiva da Mulher.

11.3. Caberá ao fiscal do Contrato:

a) anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

b) informar a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

c) ser auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

d) Conhecer plenamente os termos sob sua fiscalização, principalmente suas cláusulas, com vistas a identificar as obrigações *in concreto* tanto do Contratante quanto da Contratada;

e) Conhecer e comunicar-se com o preposto da Contratada com a finalidade de dirimir dúvidas no exercício da fiscalização e acompanhamento;

f) Exigir da Contratada o fiel cumprimento de todas as condições assumidas, constantes das cláusulas;

11.4. Caberá ao gestor do contrato:

a) Autorizar abertura de processo administrativo visando à aplicação das penalidades cabíveis, garantindo a defesa prévia à Contratada;

b) Emitir avaliação da qualidade da locação;

c) Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas;

d) Analisar os relatórios e documentos enviados pelo fiscal;

- e) Aplicar sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas apontadas pelo fiscal, garantindo a ampla defesa e o contraditório;
- f) Providenciar o pagamento das faturas emitidas pela Contratada, mediante a observância das exigências legais;
- g) Manter controle atualizado do pagamento efetuado, observando que o valor não seja ultrapassado; e
- h) Orientar o fiscal para a adequada observância das cláusulas contratuais

12. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

12.1. Além das obrigações legais, regulamentares e as constantes neste Termo de Referência e no instrumento Contratual, a Contratada obriga-se, a:

- a) Realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido após a convocação, sob pena de aplicação das sanções previstas;
- b) Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente os riscos e despesas da boa e perfeita execução do objeto;
- c) Não transferir a outrem a execução do objeto e das demais obrigações assumidas;
- d) Entregar o imóvel definitivamente em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato;
- e) Manter, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- f) Assumir todos os custos, diretos e indiretos, relacionados à execução do objeto;
- g) Indicar, por escrito, o nome, telefone e e-mail do preposto responsável por receber e realizar comunicações com o fiscal e/ou gestor do contrato;
- h) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme especificações da proposta;
- i) Fornecer declaração de inexistência de impedimentos jurídicos sobre o imóvel, ou apresentar esclarecimentos e documentação pertinente caso existam;
- j) Garantir o uso pacífico do imóvel durante a locação;
- k) Manter a forma e o destino do imóvel durante a vigência contratual;
- l) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- m) Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição do estado do imóvel por ocasião da vistoria;
- n) Fornecer recibos discriminando os valores pagos, vedada a quitação genérica;
- o) Pagar as taxas de administração imobiliária e demais despesas de intermediação;

p) Arcar com as despesas extraordinárias de condomínio, incluindo:

I. Reformas estruturais;

II. Pintura externa e fachadas;

III. Obras para restabelecer a habitabilidade;

q) Pagar os tributos e encargos incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU e contribuição de iluminação pública;

r) Atualizar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e pagar seguro contra incêndio, se necessário;

s) Notificar a LOCATÁRIA sobre eventual alienação do imóvel para exercício de direito de preferência;

t) Informar qualquer alteração na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente.

12.2. Caberá ao Contratante as seguintes obrigações:

a) Designar servidor para fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;

b) Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;

c) Verificar, no prazo fixado, a conformidade do imóvel com as especificações do Edital e da proposta;

d) Comunicar à LOCADORA quaisquer falhas, irregularidades ou imperfeições no imóvel;

e) Efetuar os pagamentos devidos conforme prazos e condições do Edital;

f) Emitir Solicitação e Nota de Empenho e comunicar à LOCADORA para entrega do imóvel;

g) Pagar aluguel e encargos da locação dentro do prazo contratual;

h) Utilizar o imóvel para os fins acordados e zelar por sua conservação;

i) Não sublocar, emprestar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem autorização expressa da LOCADORA;

j) Realizar vistoria prévia ao recebimento do imóvel e registrar eventuais defeitos;

k) Devolver o imóvel, ao final da locação, nas mesmas condições em que o recebeu, salvo desgaste natural, sem a realização de nova pintura;

l) Assumir a responsabilidade por vícios ou defeitos não registrados na vistoria de devolução;

- m) Se autorizado, indenizar a LOCADORA, em substituição a reparos, com base em laudo de vistoria e disponibilidade orçamentária;
- n) Comunicar danos ou defeitos cuja reparação seja de responsabilidade da LOCADORA;
- o) Permitir reparos urgentes pela LOCADORA, com abatimento proporcional do aluguel caso excedam dez dias;
- p) Reparar danos causados por seus agentes, funcionários ou visitantes;
- q) Não alterar a estrutura do imóvel sem autorização escrita da LOCADORA, exceto para adaptações funcionais;
- r) Entregar à LOCADORA documentos de cobrança de tributos e exigências das autoridades, cujo pagamento não seja de sua responsabilidade;
- s) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, incluindo:
 - I. Consumo de água, esgoto, gás, luz e força das áreas comuns;
 - II. Pequenos reparos em instalações de uso comum;
- t) Exigir e fiscalizar, quando cabível, comprovação das despesas ordinárias e do rateio mensal;
- u) Pagar despesas com telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- v) Permitir a vistoria do imóvel, mediante prévia combinação, e visitas de terceiros nos termos da legislação aplicável;
- w) Pagar multas e penalidades decorrentes de infrações legais relacionadas ao uso do imóvel;

13. DO RECEBIMENTO DO OBJETO

13.1. O objeto será recebido:

- 13.1.1.** provisoriamente, de forma sumária, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, com verificação posterior da conformidade dos serviços com as exigências; e
- 13.1.2.** definitivamente, por servidor pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências.

13.2. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil.

14. DO PAGAMENTO

- 14.1.** Os aluguéis serão pagos ao LOCADOR mensalmente, no último dia do mês, podendo ser efetuado o pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.
- 14.2.** Fica assegurado o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do Contrato, na ocorrência de fato superveniente que implique a inviabilidade de sua execução.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1561, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - CEP 55125-000 -
CNPJ: 11.256.054/0001-39

14.3. Ocorrendo atraso no pagamento, desde que para tanto a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, haverá incidência de atualização monetária sobre o valor devido, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do IBGE.

14.4. Ocorrendo o atraso superior a 2 (dois) meses, contado da emissão da nota fiscal, dos pagamentos ou de parcelas de pagamentos devidos pela Administração, fica assegurado à Contratada o direito à extinção do contrato conforme art. 137, §2º, inc. IV da Lei nº 14.133/2021.

14.5. O processo de pagamento respeitará o disposto nos artigos 141 ao 146 da Lei nº 14.133/2021.

15. DO REAJUSTE DE PREÇOS

15.1. De acordo com o art. 92, V, da lei 14.133 de 2021, os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, assegurados à manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro.

15.2. Na hipótese da possibilidade de reajuste de preços, o índice para reajuste a ser utilizado será o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do IBGE ou outro que venha a lhe substituir.

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

15.4. A concessão do reajuste fica condicionada à apresentação de requerimento pela Contratada, isentando a Administração de concedê-lo de ofício.

16. DAS ALTERAÇÕES

16.1. As alterações obedecerão ao disposto nos artigos 124 ao 126, 129 ao 131 e 134 da Lei nº 14.133/2021.

17. DAS PRERROGATIVAS DO CONTRATANTE

17.1. O regime jurídico dos contratos instituído pela Lei nº 14.133/2021 confere à Administração, em relação a eles, as prerrogativas previstas em seu art. 104.

18. DA PUBLICIDADE E DO FORO

18.1. 19.01 – Fica sob a responsabilidade do Contratante a divulgação prevista no parágrafo único do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

18.2. 19.02- O foro da Seção Judiciária de Toritama/PE é o competente para solucionar qualquer questão relativa ao contrato.

19. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

19.1. O cometimento de irregularidades no procedimento ou na execução sujeitará o particular à aplicação de sanções administrativas, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

19.2. Se a Contratada inadimplir as obrigações assumidas, no todo ou em parte, ficará sujeita, assegurado o contraditório e a ampla defesa, às sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, e ao

pagamento de multa nos seguintes termos:

- I - advertência;
- II - multa;
- III - impedimento de licitar e contratar;
- IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

19.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I - a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II - as peculiaridades do caso concreto;
- III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

19.4. A sanção prevista no inciso I do subitem 19.02 será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do subitem 19.05, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

19.4.1. A sanção prevista no inciso II do subitem 19.02, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no subitem 19.05.

19.4.2. A sanção prevista no inciso III do subitem 19.02 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do subitem 19.05, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

19.4.3. A sanção prevista no inciso IV do subitem 19.02 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI, e XII do subitem 19.05, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do 19.05 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no subitem 20.03.03, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

19.4.4. A sanção estabelecida no inciso IV do subitem 19.02 será precedida de análise jurídica e será de competência exclusiva do secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

19.4.5. As sanções previstas nos incisos I, III e IV do subitem 19.02 poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II.

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

19.4.7. A aplicação das sanções previstas não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação

integral do dano causado à Administração Pública.

19.4.8. Poder-se-á descontar dos pagamentos porventura devidos à Contratada as importâncias alusivas a multas, ou efetuar sua cobrança mediante inscrição em Dívida Ativa do Município, ou por qualquer outra forma prevista em lei.

19.5. Ficará sujeito as penalidades previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo das multas previstas neste, no Contrato e nas demais cominações legais, o fornecedor que agir em conformidade com as hipóteses a seguir:

I - dar causa à inexecução parcial do contrato;

II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - dar causa à inexecução total do contrato;

IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

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

VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

XII - praticar ato lesivo previsto no [art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](#).

19.6. Deverá ser observado o disposto nos artigos 157 ao 163 da Lei 14.133/2021, no que couber.

Toritama, 09 de dezembro de 2025.

Ana Laíse da Silva Melo
Secretária Executiva da Mulher

ANEXO I DO TERMO DE REFERÊNCIA
MINUTA CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

Contrato PMT nº ____/2025
Processo PMT nº ____/2025
Inexigibilidade PMT nº ____/2025

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM DE UM LADO COMO LOCATÁRIO O MUNICÍPIO DE TORITAMA, ATRAVÉS DA SECRETARIA DA MULHER, E DO OUTRO COMO LUIZ FRANCISCO TAVARES RUFINO ALVES.

Contrato de Locação que firmam, **O MUNICÍPIO DE TORITAMA/PE**, Pessoa Jurídica de Direito Público, com sede na Av. Dorival José Pereira, 1.370, Parque das Feiras – Toritama - Pernambuco - CEP: 55125-000, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.256.054/0001-39, por meio da **SECRETARIA DA MULHER**, (QUALIFICAÇÃO), no exercício das atribuições conferidas pelo art. 11 da Lei Complementar Municipal nº 35/2025, da Lei 14.133/2021), têm justo e acordado celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** com o Sr. **LUIZ FRANCISCO TAVARES RUFINO ALVES** (QUALIFICAÇÃO), sob a regência das Leis nº 8.245/1991 e 14.133/2021 e IN nº 001/2025, proveniente do procedimento de Inexigibilidade de Licitação nº ____/2025, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 c/c o art. 13, § 2º da IN 001/2025, aos quais o presente contrato se vincula, e mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO REGIME JURÍDICO

Subcláusula única - A locação, objeto do presente Contrato, rege-se pela Lei nº 8.245/1991, aplicando-se supletivamente as cláusulas exorbitantes e no que couber a Lei 14.133/2021, que rege os contratos administrativos públicos.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

Subcláusula única - Locação tradicional de imóvel para instalação da nova sede do CEAM – Centro Especializado de atendimento à Mulher de Toritama.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

Subcláusula primeira - O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, contados da assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogado sucessivamente, não estando adstrito ao limite decenal, por interesse das partes, nas condições e hipóteses previstas nas Leis nº 8.245/1991 e 14.133/2021, conforme a IN nº 001/2025.

Subcláusula segunda – O contrato deverá ser assinado no prazo máximo de até **05 (cinco) dias consecutivos**, contado a partir da data da convocação oficial, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156º da Lei Federal 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Subcláusula primeira O valor proposto para a contratação objeto deste contrato é de R\$ 42.000,00 (sessenta mil reais), dividido em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 3.500,00 (três e quinhentos mil reais).

PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1561, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - C E P 55125-000 -
C N P J : 11.256.054/0001-39

Subcláusula segunda - As despesas decorrentes da execução do contrato serão custeadas pela seguinte dotação orçamentária:

UNIDADE GESTORA: 1 - Prefeitura Municipal de Toritama

ÓRGÃO ORÇAMENTÁRIO: 39000 - Secretaria da Mulher

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 39001 - Secretaria da Mulher

FUNÇÃO: 8 - Assistência Social

SUBFUNÇÃO: 122 - Administração Geral

PROGRAMA: 10007 - GESTÃO DA SECRETARIA DA MULHER

AÇÃO: 2.200 - MANUTENÇÃO DAS AÇÕES VINCULADAS A SECRETARIA DA MULHER E SEUS DEPARTAMENTOS

Despesa 470: 3.3.90.00.00 - Aplicações Diretas

CLÁUSULA QUINTA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Subcláusula primeira - A Gestão do Contrato ficará sob a responsabilidade da Secretaria da Mulher, através de sua Secretária.

Subcláusula segunda – A fiscalização do Contrato ficará sob a responsabilidade da Sr.^a Ana Laíse da Silva Melo, Secretária Executiva da Mulher.

Subcláusula terceira - Caberá ao fiscal do Contrato:

- a) anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.
- b) informar a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.
- c) ser auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.
- d) Conhecer plenamente os termos sob sua fiscalização, principalmente suas cláusulas, com vistas a identificar as obrigações *in concreto* tanto do Contratante quanto da Contratada;
- e) Conhecer e comunicar-se com o preposto da Contratada com a finalidade de dirimir dúvidas no exercício da fiscalização e acompanhamento;
- f) Exigir da Contratada o fiel cumprimento de todas as condições assumidas, constantes das cláusulas.

Subcláusula quarta - Caberá ao gestor do contrato:

- a) Autorizar abertura de processo administrativo visando à aplicação das penalidades cabíveis, garantindo a defesa prévia à Contratada;
- b) Emitir avaliação da qualidade do serviço;

- c) Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas;
- d) Analisar os relatórios e documentos enviados pelo fiscal;
- e) Aplicar sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas apontadas pelo fiscal, garantindo a ampla defesa e o contraditório;
- f) Providenciar o pagamento das faturas emitidas pela Contratada, mediante a observância das exigências legais;
- g) Manter controle atualizado do pagamento efetuado, observando que o valor não seja ultrapassado; e
- h) Orientar o fiscal para a adequada observância das cláusulas contratuais

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

Subcláusula primeira – Os aluguéis serão pagos ao LOCADOR mensalmente, no último dia do mês, podendo ser efetuado o pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

Subcláusula segunda - Fica assegurado o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do Contrato, na ocorrência de fato superveniente que implique a inviabilidade de sua execução.

Subcláusula terceira - Ocorrendo atraso no pagamento, desde que para tanto a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, haverá incidência de atualização monetária sobre o valor devido, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do IBGE.

Subcláusula quarta – Ocorrendo o atraso superior a 2 (dois) meses, contado da emissão da nota fiscal, dos pagamentos ou de parcelas de pagamentos devidos pela Administração, fica assegurado à Contratada o direito à extinção do contrato conforme art. 137, §2º, inc. IV da Lei nº 14.133/2021.

Subcláusula quinta – O processo de pagamento respeitará o disposto nos artigos 141 ao 146 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO REAJUSTE DE PREÇOS

Subcláusula primeira - De acordo com o art. 92, V, da lei 14.133 de 2021, os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, assegurados à manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro.

Subcláusula segunda - Na hipótese da possibilidade de reajuste de preços, o índice para reajuste a ser utilizado será o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do IBGE ou outro que venha a lhe substituir.

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

Subcláusula quarta - A concessão do reajuste fica condicionada à apresentação de requerimento pela Contratada, isentando a Administração de concedê-lo de ofício

CLÁUSULA OITAVA – DAS ALTERAÇÕES

Subcláusula única - As alterações obedecerão ao disposto nos artigos 124 ao 126, 129 ao 131 e 134 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA NONA - DAS PRERROGATIVAS DO CONTRATANTE

Subcláusula única - O regime jurídico dos contratos instituído pela Lei nº 14.133/2021 confere à Administração, em relação a eles, as prerrogativas previstas em seu art. 104.

CLÁUSULA DÉCIMA- OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Subcláusula primeira - Além das obrigações legais e regulamentares, a Contratada obriga-se, a:

- a) Realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido após a convocação, sob pena de aplicação das sanções previstas;
- b) Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente os riscos e despesas da boa e perfeita execução do objeto;
- c) Não transferir a outrem a execução do objeto e das demais obrigações assumidas;
- d) Entregar o imóvel definitivamente em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato;
- e) Manter, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- f) Assumir todos os custos, diretos e indiretos, relacionados à execução do objeto;
- g) Indicar, por escrito, o nome, telefone e e-mail do preposto responsável por receber e realizar comunicações com o fiscal e/ou gestor do contrato;
- h) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme especificações da proposta;
- i) Fornecer declaração de inexistência de impedimentos jurídicos sobre o imóvel, ou apresentar esclarecimentos e documentação pertinente caso existam;
- j) Garantir o uso pacífico do imóvel durante a locação;
- k) Manter a forma e o destino do imóvel durante a vigência contratual;
- l) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- m) Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição do estado do imóvel por ocasião da vistoria;
- n) Fornecer recibos discriminando os valores pagos, vedada a quitação genérica;
- o) Pagar as taxas de administração imobiliária e demais despesas de intermediação;
- p) Arcar com as despesas extraordinárias de condomínio, incluindo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1561, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - C E P 55125-000 -
CNPJ: 11.256.054/0001-39

I. Reformas estruturais;

II. Pintura externa e fachadas;

III. Obras para restabelecer a habitabilidade;

q) Pagar os tributos e encargos incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU e contribuição de iluminação pública;

r) Atualizar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e pagar seguro contra incêndio, se necessário;

s) Notificar a LOCATÁRIA sobre eventual alienação do imóvel para exercício de direito de preferência;

t) Informar qualquer alteração na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente.

Subcláusula segunda - Caberá ao Contratante as seguintes obrigações:

a) Designar servidor para fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;

b) Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;

c) Verificar, no prazo fixado, a conformidade do imóvel com as especificações do Edital e da proposta;

d) Comunicar à LOCADORA quaisquer falhas, irregularidades ou imperfeições no imóvel;

e) Efetuar os pagamentos devidos conforme prazos e condições do Edital;

f) Emitir Solicitação e Nota de Empenho e comunicar à LOCADORA para entrega do imóvel;

g) Pagar aluguel e encargos da locação dentro do prazo contratual;

h) Utilizar o imóvel para os fins acordados e zelar por sua conservação;

i) Não sublocar, emprestar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem autorização expressa da LOCADORA;

j) Realizar vistoria prévia ao recebimento do imóvel e registrar eventuais defeitos;

k) Devolver o imóvel, ao final da locação, nas mesmas condições em que o recebeu, salvo desgaste natural, sendo a realização de nova pintura, ato discricionário da Administração, não gerando obrigação;

l) Assumir a responsabilidade por vícios ou defeitos não registrados na vistoria de devolução;

m) Se autorizado, indenizar a LOCADORA, em substituição a reparos, com base em laudo de vistoria e disponibilidade orçamentária;

n) Comunicar danos ou defeitos cuja reparação seja de responsabilidade da LOCADORA;

o) Permitir reparos urgentes pela LOCADORA, com abatimento proporcional do aluguel caso excedam dez dias;

- p) Reparar danos causados por seus agentes, funcionários ou visitantes;
- q) Não alterar a estrutura do imóvel sem autorização escrita da LOCADORA, exceto para adaptações funcionais;
- r) Entregar à LOCADORA documentos de cobrança de tributos e exigências das autoridades, cujo pagamento não seja de sua responsabilidade;
- s) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, incluindo:
 - I. Consumo de água, esgoto, gás, luz e força das áreas comuns;
 - II. Pequenos reparos em instalações de uso comum;
- t) Exigir e fiscalizar, quando cabível, comprovação das despesas ordinárias e do rateio mensal;
- u) Pagar despesas com telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- v) Permitir a vistoria do imóvel, mediante prévia combinação, e visitas de terceiros nos termos da legislação aplicável;
- w) Pagar multas e penalidades decorrentes de infrações legais relacionadas ao uso do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PENALIDADES

Subcláusula primeira – O cometimento de irregularidades no procedimento ou na execução sujeitará o particular à aplicação de sanções administrativas, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Subcláusula segunda - Se a Contratada inadimplir as obrigações assumidas, no todo ou em parte, ficará sujeita, assegurado o contraditório e a ampla defesa, às sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, e ao pagamento de multa nos seguintes termos:

- I - advertência;
- II - multa;
- III - impedimento de licitar e contratar;
- IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

Subcláusula terceira - Na aplicação das sanções serão considerados:

- I - a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II - as peculiaridades do caso concreto;
- III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1561, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - C E P 55125-000 -
CNPJ: 11.256.054/0001-39

a) A sanção prevista no inciso I da subcláusula segunda será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I da subcláusula quinta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

b) A sanção prevista no inciso II do subitem da subcláusula segunda, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas na subcláusula quinta.

c) A sanção prevista no inciso III da subcláusula segunda será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII subcláusula quinta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

d) A sanção prevista no inciso IV da subcláusula segunda será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI, e XII da subcláusula quinta, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII da subcláusula quinta que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida na alínea c, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

18.03.05 - A sanção estabelecida no inciso IV da subcláusula segunda será precedida de análise jurídica e será de competência exclusiva do secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

18.03.06 - As sanções previstas nos incisos I, III e IV da subcláusula segunda poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II.

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

18.03.08 - A aplicação das sanções previstas não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

Subcláusula quarta - Poder-se-á descontar dos pagamentos porventura devidos à Contratada as importâncias alusivas a multas, ou efetuar sua cobrança mediante inscrição em Dívida Ativa do Município, ou por qualquer outra forma prevista em lei.

Subcláusula quinta - Ficará sujeito as penalidades previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo das multas previstas neste, no Contrato e nas demais cominações legais, o fornecedor que agir em conformidade com as hipóteses a seguir:

I - dar causa à inexecução parcial do contrato;

- II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

Subcláusula sexta – Deverá ser observado o disposto nos artigos 157 ao 163, no que couber.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA PUBLICIDADE

Subcláusula única - Fica sob a responsabilidade do Contratante a divulgação prevista no parágrafo único do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

Subcláusula única – As partes elegem o foro de Comarca de Toritama-PE, como único competente para conhecer e dirimir a ação ou execução oriunda do presente Contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, firma o presente instrumento contratual em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

Toritama/PE, ____ de _____ de 2025

MUNICÍPIO DE TORITAMA
SECRETARIA DA MULHER
Secretária _____

GUTEMBERGUE JOSÉ DA SILVA
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1 _____
CPF/MF: _____
2 _____
CPF/MF: _____



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 78AD-FC5E-C41D-4A0D

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ANA LAISE DA SILVA MELO (CPF 073.XXX.XXX-16) em 11/12/2025 09:14:38 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://toritama.1doc.com.br/verificacao/78AD-FC5E-C41D-4A0D>