

# CHAMAMENTO PÚBLICO

## Lei 14.133/2021

### Nº 013/2026

**Objeto: Credenciamento de Pessoas Jurídicas (Construtoras, Incorporadoras ou Imobiliárias) para oferecer, em condições exclusivas e com benefícios mínimos obrigatórios, imóveis residenciais aos servidores públicos municipais.**

## **ÍNDICE**

- PRÉAMBULO
1. OBJETO
  2. ESCLARECIMENTO E IMPUGNAÇÃO AO EDITAL
  3. VEDAÇÕES PARA CREDENCIAMENTO E PARTICIPAÇÃO NA EXECUÇÃO DO CONTRATO
  4. CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS – LGPD (LEI Nº 13709/2018)
  5. REGRAS GERAIS PARA DOCUMENTAÇÃO
  6. DOCUMENTAÇÃO PARA SER CREDENCIADO
  7. AVALIAÇÃO PELA COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO
  8. CREDENCIAMENTO
  9. RECURSOS E PEDIDOS DE RECONSIDERAÇÃO
  10. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS
  11. DISPOSIÇÕES FINAIS

## **ANEXOS**

- I – Estudo Técnico Preliminar;  
II – Termo de Referência;  
III – Declaração de que não emprega menor de 18 anos;  
IV – Proposta;  
V – Declaração de Pleno Cumprimento dos Requisitos de Habilitação;  
VI – Modelo de declaração de inexistência de Fatos Impeditivos;  
VII – Declaração de idoneidade;  
VIII – Minuta do contrato;  
IX – Termo de Ciência;

**CHAMAMENTO PÚBLICO - Nº 13/2026**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 024447/2026**  
**EDITAL Nº 03/2026**

Interessados:	Secretaria Municipal de Administração
Modalidade da licitação:	Chamamento
Forma:	Eletrônico
Tipo:	<b>Não oneroso</b>
Objeto:	<b>Credenciamento de Pessoas Jurídicas (Construtoras, Incorporadoras ou Imobiliárias) para oferecer, em condições exclusivas e com benefícios mínimos obrigatórios, imóveis residenciais aos servidores públicos municipais.</b>
Responsável pela solicitação e contratação:	Secretária Municipal de Administração
Decreto da comissão de licitações:	Decreto Municipal nº 8378/2024; Decreto Municipal nº 8390/2024.
Data da entrega/envio de proposta e documentos:	<b>A partir do dia 30/01/2026</b>
Local para a realização da sessão:	<a href="http://www.bll.org.br">www.bll.org.br</a>
Local onde está disponível o edital e anexos para consulta:	<a href="https://transparencia.ubatuba.sp.gov.br/licitacao/modalidades.php">https://transparencia.ubatuba.sp.gov.br/licitacao/modalidades.php</a>
Comunicação entre o órgão licitante e o público em geral:	Qualquer pedido de esclarecimentos, informações, impugnações ao instrumento convocatório, recursos e contrarrazões poderá ser formulada através da plataforma <a href="http://www.bll.org.br">www.bll.org.br</a>
Legislação aplicada:	Lei nº 14.133/2021 e demais dispositivos legais aplicáveis a presente licitação.

**O MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA** torna público, para conhecimento dos interessados, que está realizando **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 13/2026**, com utilização do procedimento auxiliar **CREDENCIAMENTO**, com o objetivo de **Credenciar Pessoas Jurídicas (Construtoras, Incorporadoras ou Imobiliárias) para oferecer, em condições exclusivas e com benefícios mínimos obrigatórios, imóveis residenciais aos servidores públicos municipais.** nos termos e nas condições estabelecidas no presente instrumento convocatório e seus anexos, que se subordinam às normas gerais da Lei Federal nº 14.133/2021.

## **12. DO OBJETO**

**1.1.** É objeto do presente Edital o Credenciamento de Pessoas Jurídicas (Construtoras, Incorporadoras ou Imobiliárias) para oferecer, em condições exclusivas e

com benefícios mínimos obrigatórios, imóveis residenciais aos servidores públicos municipais, nos termos e nas condições estabelecidas neste Edital.

**1.2.** Conforme art. 6º, inciso XLIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, define-se credenciamento como o processo administrativo de chamamento público em que a Administração Pública convoca interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem no órgão ou na entidade para executar o objeto quando convocados;

**1.3.** O critério de seleção é o previsto no art. 79, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, ou seja, com seleção a critério de terceiros: caso em que a seleção do contratado está a cargo do beneficiário direto da prestação;

**1.4.** A forma de execução dos serviços, seus quantitativos, prazos etc. estão previstos no Anexo II – Termo de Referência deste Edital.

Item	Especificação
1	Credenciamento de Pessoas Jurídicas (Construtoras, Incorporadoras ou Imobiliárias) para oferecer, em condições exclusivas e com benefícios mínimos obrigatórios, imóveis residenciais aos servidores públicos municipais.

**1.5.** Não será admitida a subcontratação parcial ou total do objeto contratual

## 2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

**2.1.** Poderão participar do presente processo e serão credenciadas todas as pessoas jurídicas interessadas que comprovarem atender a todas as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

**2.2.** Os interessados em participar deste Chamamento deverão credenciar-se, previamente, perante o sistema eletrônico, por meio do site obtida no site [www.bll.org.br](http://www.bll.org.br);

**2.3.** Os dados informados na Solicitação de Credenciamento são de responsabilidade dos interessados, que deverão comprová-los através da apresentação da documentação exigida no Item 5 deste Edital.

**2.4.** Não será admitida a participação de interessados que, por quaisquer motivos, tenham sido declarados inidôneos pela Administração Pública Direta ou Indireta, nas esferas Federal, Estadual ou Municipal, ou punidos com suspensão pela Prefeitura Municipal de Ubatuba/SP.

**2.5.** Os documentos exigidos deverão apresentados em forma de cópias autenticadas por cartório competente, ou cópias simples, desde que acompanhadas dos respectivos originais para autenticação por membro da Comissão de Licitação, à exceção dos documentos gerados automaticamente pelos Sistemas Previdenciário/Fiscal e Outros;

**2.6.** Com exceção os documentos que, por sua natureza, não possuem prazo de validade, os demais documentos deverão sem apresentados dentro da validade neles

expressa ou com data de expedição não superior a 03 (três) meses da data da entrega da Solicitação de Credenciamento;

**2.7.** O credenciamento ficará aberto por prazo indeterminado, enquanto houver interesse da administração pública, para que as construtoras possam fazer suas ofertas. Entretanto o prazo de cada contrato, com as construtoras será vigente pelo período de 24 meses, podendo ser prorrogado.

**2.8.** O prazo de contrato entre o Município e a construtora não se refere ao prazo de contrato realizado entre a construtora e o servidor, referente ao pagamento do imóvel

### **3. VEDAÇÕES PARA CREDENCIAMENTO E PARTICIPAÇÃO NA EXECUÇÃO DO CONTRATO**

**3.1.** São vedações para credenciamento e participar da execução do contrato, direta ou indiretamente, nos termos da Lei nº 14.133/2021:

I - Agente público de órgão ou entidade INTERESSADO ou contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria (art. 9º, § 1º);

II - Autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados, sendo que se equiparam aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico (art. 14, I c/c § 3º);

III - Empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários (art. 14, II). Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico (art. 14, § 3º);

IV - Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta (art. 14, III);

**Obs. 1:** Este impedimento também é aplicado ao INTERESSADO que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do INTERESSADO (art. 14, § 3º).

V - Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, IV);

VI - Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 – Dispõe sobre as Sociedades por Ações, concorrendo entre si (art. 14, V);

VII - Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista (art. 14, VI);

VIII - Em licitações e contratações realizadas no âmbito de projetos e programas parcialmente financiados por agência oficial de cooperação estrangeira ou por organismo financeiro internacional com recursos do financiamento ou da contrapartida nacional, não poderá participar pessoa física ou jurídica que integre o rol de pessoas sancionadas por essas entidades ou que seja declarada inidônea nos termos da Lei nº 14.133/2021 (art. 14, § 5º);

IX - É impedida a empresa consorciada participar, na mesma licitação, de mais de um consórcio ou de forma isolada (art. 15, IV);

X - Durante a vigência do contrato, é vedado ao contratado contratar cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade contratante ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato (art. 48, p. ú.);

XI - Vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 122, § 3º).

#### **4. CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS – LGPD (LEI Nº 13709/2018)**

**4.1.** Para finalidade da efetiva participação do INTERESSADO no certame, o MUNICÍPIO fará tratamento dos dados pessoais definidos neste edital, dos representantes legais e outros, e, zelar e responsabilizar-se-á pela proteção de dados e privacidade.

**4.2.** O INTERESSADO obriga-se durante a participação de todas as fases do certame, a atuar em conformidade com a legislação vigente sobre proteção de dados pessoais e dados pessoais sensíveis, em especial os regulamentos municipais e a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), empenhando-se em proceder a todo tratamento de dados pessoais que venha a mostrar-se necessário, em conformidade com este edital.

**4.3.** O MUNICÍPIO e o INTERESSADO, quando do tratamento de dados pessoais, o fará de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos arts. 7º, 11 e/ou 14 da Lei nº 13.709/2018 (LGPD), e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular.

**4.4.** O INTERESSADO declara que tem ciência da existência da Lei nº 13.709/2018 (LGPD) e deverá garantir, por seu representante legal e/ou pelo seu procurador, a confidencialidade dos dados pessoais a que tem acesso, deverá zelar e responsabilizar-se pela proteção dos dados e privacidade, respondendo pelos danos que possa causar (ANEXO IV).

**4.5.** É vedado ao INTERESSADO a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência do certame, para finalidade distinta da participação deste. As partes deverão, nos termos deste instrumento, cumprir com suas respectivas obrigações que lhes forem impostas de acordo com regulamentos e leis aplicáveis à proteção de dados pessoais.

**4.6.** O INTERESSADO fica obrigada a notificar o MUNICÍPIO, em até 24 (vinte e quatro) horas, a respeito de qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação, qualquer não cumprimento (ainda que suspeito) das disposições legais relativas à proteção de dados pessoais ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei nº 13.709/2018 (LGPD).

**4.7.** As partes, em razão das infrações cometidas às normas previstas, ficam sujeitas às sanções administrativas, cíveis e criminais aplicáveis, por qualquer ação ilícita, que causar danos patrimoniais, morais, individual ou coletivo, aos titulares de dados pessoais.

**4.8.** O INTERESSADO será integralmente responsável pelo pagamento de perdas e danos de ordem moral e material, bem como pelo ressarcimento do pagamento de qualquer multa ou penalidade imposta ao MUNICÍPIO e/ou a terceiros, diretamente resultantes do descumprimento pelo INTERESSADO de qualquer das cláusulas previstas neste edital quanto a proteção e uso dos dados pessoais.

**4.9.** As partes cooperarão entre si no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares previstos na Lei nº 13.709/2018 (LGPD) e nas leis e regulamentos de proteção de dados em vigor e também no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público, Tribunal de Contas e Órgãos de controle administrativo.

**4.10.** As cláusulas de proteção de dados deste edital, permanecem durante toda execução do objeto, sem prejuízo de novas cláusulas definidas no instrumento contratual resultante deste certame, na medida de abrangência dentro de seu escopo, e, ainda que encerrada vigência do instrumento contratual, os deveres previstos devem ser observados pelas partes, por prazo indeterminado, sob pena de responsabilização.

**4.11.** Por ocasião da assinatura do contrato, o(s) INTERESSADO(S) vencedor(es) do certame, deverão seguir um conjunto de premissas, políticas, especificações técnicas, devendo estar alinhadas com a legislação vigente e as melhores práticas de mercado, afim de assegurarem adequado nível de segurança em relação aos possíveis riscos gerados pelo tratamento de dados pessoais, na sua estrutura organizacional.

**4.12.** Por ocasião da assinatura do contrato, o(s) INTERESSADO(S) vencedora(s) do certame, informarão ao MUNICÍPIO, dos dados de contato do seu respectivo Encarregado de Dados, conforme exigido nos documentos de habilitação jurídica.

## 5. REGRAS GERAIS PARA DOCUMENTAÇÃO

a) O credenciamento é a condição para formulação de propostas se praticar todos os atos neste credenciamento, que se dará pela atribuição de chave de identificação e de senha, pessoal e intransferível, para acesso ao sistema eletrônico. Os interessados em participar deste chamamento deverá credenciar-se, previamente, perante o sistema eletrônico, por meio do site obtida no site [www.bll.org.br](http://www.bll.org.br).

**5.1** Por analogia ao art. 12 da Lei nº 14.133/2021:

I - Os documentos serão produzidos por escrito, com data e local de sua realização e assinatura dos responsáveis;

II - O desatendimento de exigências meramente formais que não comprometam a aferição da qualificação do interessado ou a compreensão do conteúdo de sua proposta não importará seu afastamento do processo ou a invalidação do processo;

III - A prova de autenticidade de cópia de documento público ou particular poderá ser feita perante agente da Administração Pública Municipal, mediante apresentação de original ou de declaração de autenticidade por advogado, sob sua responsabilidade pessoal;

IV - O reconhecimento de firma somente será exigido quando houver dúvida de autenticidade, salvo imposição legal;

V - Os atos serão preferencialmente digitais, de forma a permitir que sejam produzidos, comunicados, armazenados e validados por meio eletrônico;

VI - É permitida a identificação e assinatura digital por pessoa física ou jurídica em meio eletrônico, mediante certificado digital emitido em âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil).

## 6. DOCUMENTO PARA SER CREDENCIADO

**6.1.** O interessado em ser credenciado deverá apresentar a seguinte documentação:

a) PESSOA JURÍDICA:

I - Declarações (ANEXO III, V, VI e VII);

II - Proposta (ANEXO IV);

III - Declaração que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, nos termos do art. 93 da Lei nº 8.213/91 (art. 63, IV da Lei nº 14.133/2021);

IV - COMPROVAÇÃO JURÍDICA (art. 66 da Lei nº 14.133/2021):

a) Comprovação da existência jurídica da pessoa, como:

I) Estatuto ou contrato social;

II) Ato constitutivo;

III) Registro comercial;

- IV) Decreto de autorização (quando for o caso).
- b) Autorização para o exercício da atividade a ser contratada (quando for o caso).
- c) Declaração de que o interessado tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto do chamamento.

V - REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA (art. 68 da Lei nº 14.133/2021):

- a) CNPJ;
- b) Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, SE HOUVER, relativo ao domicílio ou sede do interessado, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- c) Regularidade com a Fazenda federal e com a Seguridade Social;
- d) Regularidade com a Fazenda estadual do domicílio ou sede do licitante;
- e) Regularidade com a Fazenda municipal do domicílio ou sede do licitante;
- f) Regularidade com o FGTS;
- g) Regularidade com a Justiça do Trabalho;
- h) Certidão de Cadastro Nacional de empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS);
- i) Certidão Negativa de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, emitida pelo Conselho Nacional de Justiça;
- j) Cumprimento do art. 7º, XXXIII da CF/88: proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos.

VI - REGULARIDADE ECONOMICO-FINANCEIRA (art. 69 da Lei nº 14.133/2021):

- a) Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, ou balanço de abertura para empresas constituídas no exercício financeiro da licitação, como substituição aos demonstrativos contábeis;
- b) O Balanço Patrimonial e as demonstrações Contábeis, bem como o Balanço de Abertura (para o caso de empresas recém constituídas), deverão estar devidamente registrados na Junta Comercial ou Cartório de Registro competente da sede ou domicílio da licitante, assinados por profissional de contabilidade inscrito no CRC, acompanhados de cópias autenticadas dos Termos de Abertura e encerramento do Livro Diário do qual foram extraídos (cf. artigo 5º, §2º, do Decreto Lei 486/69);
- c) As empresas que utilizam a escrituração contábil digital deverão apresentar o Balanço Patrimonial e Demonstrativo de Resultado dos dois últimos exercícios

sociais exigíveis, acompanhado dos Termos de Abertura e Encerramento (relatório gerado pelo SPED), Recibo de Entrega do Livro Digital na Receita Federal e Termo de Autenticação da Junta Comercial da sede ou domicílio da licitante;

- d) Sociedades sujeitas ao regime estabelecido na Lei Complementar nº 123/2006 (Microempresas e das Empresas de Pequeno Porte) não estão dispensadas da apresentação de Balanço Patrimonial;
- e) Certidão Negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante;
- f) Apresentação de documento que demonstre a boa situação financeira atualizada, assinada por profissional regularmente habilitado junto ao Conselho Regional de Contabilidade, comprovando que a licitante dispõe de Índice de Endividamento (IE) menor ou igual a 0,50, Índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC) superiores a 01 (um inteiro); em caso da licitante apresentar os de Índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC) inferiores ou igual 01 (um inteiro), deverá apresentar junto com os documentos de habilitação a comprovação de patrimônio líquido corresponde a 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação. Os cálculos dos índices deverão ser efetuados de acordo com a fórmula seguinte:

$$\text{LG} - \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Exigível a Longo Prazo}}$$

$$\text{SG} - \frac{\text{Ativo Total}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Exigível a Longo Prazo}}$$

$$\text{LC} - \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

$$\text{IE} - \frac{\text{Passivo Circulante} + \text{Exigível a Longo Prazo}}{\text{Ativo Total}}$$

## VII – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA (art. 67 da Lei nº 14.133/2021):

- a) Apresentação de no mínimo 1 (um) Atestado de Capacidade Técnica em nome da proponente, emitido por pessoa jurídica de direito privado, no qual se ateste que a empresa executou a qualquer tempo, serviços de complexidade similar ou superior à do objeto deste edital.
- b) Certificado de análise de risco de crédito favorável e vigente expedido pela Gerência Nacional de Riscos de Crédito e Operações – GERIC, da Caixa Econômica Federal.
- c) Ter certificado PBQP-H – Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade de Habite, válida;
- d) Comprovação de registro ou inscrição da pessoa jurídica na entidade profissional competente – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)

## **7. AVALIAÇÃO PELA COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO**

**7.1.** No prazo máximo de 05 dias úteis, a contar da data do protocolo da documentação pelo interessado, a Comissão de Contratação deverá lavrar ata quanto ao recebimento, exame e julgamento da documentação.

**7.2.** É responsabilidade da Comissão de Contratação verificar a existência de sanção que impeça a participação no credenciamento ou futura contratação, mediante consulta aos cadastros mantidos pela Controladoria-Geral da União (CGU);

**7.3.** A consulta será feita no seguinte link: <https://certidoes.cgu.gov.br/>;

**7.4.** A consulta aos cadastros acima referidos será realizada em nome do fornecedor e também de seu sócio majoritário, por força do art. 12 da Lei nº 8.429/1992 (Dispõe sobre as sanções aplicáveis em virtude da prática de atos de improbidade administrativa, de que trata o § 4º do art. 37 da Constituição Federal; e dá outras providências).

**7.5.** A verificação visa coibir o disposto no art. 337-M do Código Penal.

**7.6.** A Comissão de Contratação poderá oferecer prazo máximo de 05 dias úteis para o interessado regularizar documentação, não sendo permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, para (art. 64 da Lei nº 14.133/2021):

I - Complementação de informações acerca dos documentos já apresentados e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do chamamento;

II - Atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento da documentação.

**7.7.** Na análise dos documentos a Comissão de Contratação poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado registrado e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de aptidão ao credenciamento (art. 64, § 1º da Lei nº 14.133/2021).

## **8. CREDENCIAMENTO**

**8.1.** A ata lavrada pela Comissão de Contratação será encaminhada à autoridade competente a fim de que, prazo máximo de 05 dias úteis a contar da entrega da ata pela Comissão, o interessado seja declarado credenciado ou não credenciado.

**8.2.** O interessado será formalmente notificado sobre a decisão da autoridade competente, sendo a notificação substituída no caso de publicação de ato legal nos locais indicados nas disposições finais deste edital.

**8.3.** A vigência do credenciamento se encerrará no mesmo dia da vigência deste edital.

**8.4.** A autoridade competente poderá aplicar, no que couber, o disposto no art. 71 da Lei nº 14.133/2021:

- a) Determinar o retorno dos autos para saneamento de irregularidades;
- b) Revogar o processo por motivo de conveniência e oportunidade;
- c) Proceder à anulação do processo, de ofício ou mediante provocação de terceiros, sempre que presente ilegalidade insanável;
- d) Homologar o processo;

**8.5.** Ao pronunciar a nulidade, a autoridade indicará expressamente os atos com vícios insanáveis, tornando sem efeito todos os subseqüentes que deles dependam, e dará ensejo à apuração de responsabilidade de quem lhes tenha dado causa (art. 71, § 1º da Lei nº 14.133/2021).

**8.6.** O motivo determinante para a revogação do processo deverá ser resultante de fato superveniente devidamente comprovado (art. 71, § 2º da Lei nº 14.133/2021).

**8.7.** Nos casos de anulação e revogação, será assegurada a prévia manifestação dos interessados (art. 71, § 3º da Lei nº 14.133/2021).

**8.8.** Não serão credenciados os interessados que apresentarem documentação que (art. 59, caput, da Lei nº 14.133/2021):

- a) Contiverem vícios insanáveis;
- b) Não obedecerem às especificações técnicas pormenorizadas no edital;
- c) O preço for superior ao estipulado pelo Município;
- d) Apresentarem desconformidade com quaisquer outras exigências do edital, desde que insanável.

## **9. RECURSOS E PEDIDOS DE RECONSIDERAÇÃO**

**9.1.** Qualquer interessado poderá interpor recurso, no prazo de três dias úteis, nos casos previstos no art. 165, I da Lei nº 14.133/2021.

**9.2.** As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, no prazo de três dias úteis, contado da data de intimação ou da lavratura da ata de julgamento (art. 165, I da Lei nº 14.133/2021).

**9.3.** O recurso:

- a) Será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida (art. 165, § 2º [primeira parte] da Lei nº 14.133/2021);

**b)** Apresentado o recurso, inicia prazo de 3 (três) dias úteis para contrarrazões, a partir da data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso (art. 165, § 4º da Lei nº 14.133/2021);

**c)** Encerrado o prazo para apresentação das contrarrazões, a autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida analisará o recurso e as contrarrazões (se apresentadas) e proferirá decisão no prazo de 3 (três) dias úteis (art. 165, § 2º da Lei nº 14.133/2021 – primeira parte);

**d)** Se não reconsiderar o ato ou a decisão, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos (art. 165, § 2º da Lei nº 14.133/2021 – segunda parte);

**e)** O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento (art. 165, § 3º da Lei nº 14.133/2021).

**9.4.** O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não podem ser aproveitados (art. 165, § 3º da Lei nº 14.133/2021).

**9.5.** Dos atos que não cabem recurso, cabe pedido de reconsideração, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação (art. 165, § 1º da Lei nº 14.133/2021).

**9.6.** Quando aplicada sanção prevista no art. 156 da Lei nº 14.133/2021:

**a)** Cabe recurso:

I - Sanções previstas nos incisos I, II e III do caput do art. 156 da Lei nº 14.133/2021;

II - Recurso deve ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação;

III - Dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, para apreciação e decisão no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis;

IV - Se não houver reconsideração da decisão, será encaminhado recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

**b)** Cabe pedido de reconsideração (art. 167 da Lei nº 14.133/2021):

I - Sanção prevista no inciso IV do caput do art. 156 da Lei nº 14.133/2021;

II - Pedido deve ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação;

III - Decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

**9.7.** Sobre recursos e pedidos de reconsideração:

**a)** O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente (art. 168, caput da Lei nº 14.133/2021):

- b) Na elaboração de suas decisões, a autoridade competente será auxiliada pelo órgão de assessoramento jurídico, que deverá dirimir dúvidas e subsidiá-la com as informações necessárias (art. 168, parágrafo único da Lei nº 14.133/2021).
- c) Será assegurado ao INTERESSADO vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses (art. 165, § 5º da Lei nº 14.133/2021).

## 10. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

**10.1.** O INTERESSADO ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações, com aplicação das seguintes sanções (art. 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021):

- a) Dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b) Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Dar causa à inexecução total do contrato;
- d) Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- h) Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i) Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 – Dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências.

**10.2.** Serão aplicadas as seguintes sanções às penalidades acima indicadas:

Advertência	I
Multa de 30% do valor do contrato	Qualquer Infração (art. 156, § 3º)



Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Ubatuba, pelo prazo máximo de 3 (três) anos (art. 156, § 4º)	II, III, IV, V, VI, VII
Declaração de inidoneidade para 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 (art. 156, § 5º)	VIII, IX, X, XI, XII

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

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

**10.4.** Para aplicação das sanções (arts. 156, § 6º, I, 157 e 158 da Lei nº 14.133/2021):

**a)** Inciso II do item 1: será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação;

I - Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

**b)** Incisos III e IV do item 1:

I - Instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos;

II - O INTERESSADO ou o contratado será intimada para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir;

III - Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o INTERESSADO ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação;

IV - Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas;



V - A sanção prevista no inciso IV do item 1 será precedida de análise jurídica e será de competência exclusiva de secretário municipal (art. 156, § 6º, I da Lei nº 14.133/2021);

VI - A prescrição ocorrerá em 5 (cinco) anos, contados da ciência da infração pela Administração Pública Municipal, e será:

- i. Interrompida pela instauração do processo de responsabilização a que se refere este item;
- ii. Suspensa pela celebração de acordo de leniência previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 – Dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências;
- iii. Suspensa por decisão judicial que inviabilize a conclusão da apuração administrativa.

**10.5.** Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração Pública Municipal ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, § 8º da Lei nº 14.133/2021).

**10.6.** A aplicação das sanções não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública Municipal (art. 156, § 9º da Lei nº 14.133/2021).

**10.7.** Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/2021 ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 – Dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei nº 14.133/2021).

**10.8.** A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos na Lei nº 14.133/2021 ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei nº 14.133/2021).

**10.9.** A Administração Pública Municipal, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informará e manterá atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal (art. 161 da Lei nº 14.133/2021).

**10.10.** A forma de cômputo e as consequências da soma de diversas sanções aplicadas a uma mesma empresa e derivadas de contratos distintos seguirá o disposto no regulamento municipal (art. 161, parágrafo único da Lei nº 14.133/2021).

**10.11.** O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado a multa de mora, na forma prevista no inciso II do item 2 (art. 162 da Lei nº 14.133/2021).

**10.11.1.** A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 (art. 162, parágrafo único da Lei nº 14.133/2021).

**10.12.** É admitida a reabilitação do INTERESSADO ou contratado perante o Município de Ubatuba, exigidos, cumulativamente (art. 163 da Lei nº 14.133/2021):

- a) Reparação integral do dano causado à Administração Pública Municipal;
- b) Pagamento da multa;
- c) Transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;
- d) Cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;
- e) Análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste item.

**10.12.1** A sanção pelas infrações previstas nos incisos VIII e XII do item 1 exigirá, como condição de reabilitação do INTERESSADO ou contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável (art. 163, parágrafo único da Lei nº 14.133/2021).

## **11. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO**

11.1 Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da [Lei nº 14.133, de 2021](#), devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do certame.

11.2 A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

11.3 A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica, através da plataforma [www.bll.org.br](http://www.bll.org.br).

11.4 As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo agente de contratação, nos autos do processo de licitação.

11.5 Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

## 12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1 O interessado assume a responsabilidade de acompanhar todos os atos relativos à este procedimento auxiliar nos locais indicados no item 3 deste tópico, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda do negócio diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pela Administração.

12.2 Sobre a contagem dos prazos:

12.2.3 Sempre observará o art. 183 da Lei nº 14.133/2021;

12.2.4 Caso os prazos definidos neste edital não estejam expressamente indicados na proposta, eles serão considerados como aceitos pelos INTERESSADOS para efeitos de julgamento deste processo licitatório.

12.3 Para fins de garantir a ampla publicidade, este edital e seus anexos serão divulgados:

12.3.3 Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, a partir da adoção pelo Município (art. 176, III c/c p. ú. da Lei nº 14.133/2021);

12.3.4 Portal da Transparência de Ubatuba: <http://transparencia.ubatuba.sp.gov.br>;

12.3.5 Plataforma [www.bll.com.br](http://www.bll.com.br)

12.3.1. O edital e todos os seus anexos serão divulgados na mesma data de divulgação do edital, sem necessidade de registro ou de identificação para acesso (art. 25, § 3º da Lei nº 14.133/2021).

12.4. Os casos omissos serão dirimidos com estrita observância à Lei nº 14.133/2021.

12.5. As questões decorrentes das previsões deste edital que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no Foro da Comarca Anchieta, SC, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

12.6. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

a) *ANEXO I – Estudo Técnico Preliminar;*

12.3.6 *ANEXO II – Termo de Referência;*

12.3.7 *ANEXO III – Declaração de que não emprega menor de 18 anos;*

12.3.8 *ANEXO IV – Proposta Comercial;*

12.3.9 *ANEXO V – Declaração de Pleno Cumprimento dos Requisitos de Habilitação;*

12.3.10 *ANEXO VI - Declaração de Inexistência de Fatos Impeditivos;*

12.3.11 *ANEXO VII - Declaração de idoneidade;*

- 12.3.12 ANEXO VIII – Minuta do Contrato;  
12.3.13 ANEXO IX – Termo de Ciência;

Ubatuba, 29 de janeiro de 2026

---

**MICHEL DOS SANTOS MEIRELLES**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

---

**MICHELLE DA SILVA SANTOS**  
**SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO EM SUBSTITUIÇÃO DE FÉRIAS**

## ANEXO I ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR ELABORADO PELA SECRETARIA

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

#### 1.1. Contexto e Identificação do Problema

A Administração Municipal identificou, por meio de (*pesquisas internas*), uma carência significativa de acesso à moradia própria de qualidade e com condições financeiras adequadas para uma parcela considerável dos seus Servidores Públicos.

O alto custo dos imóveis no mercado local e as dificuldades impostas pelos processos de financiamento habitacional, ou seja, **pela falta de condições de crédito, custos elevados de mercado ou falta de opções adequadas ao seu poder aquisitivo** têm limitado a capacidade dos servidores em realizar o sonho da casa própria. Esta situação gera um impacto direto na qualidade de vida, no bem-estar e, conseqüentemente, na motivação e produtividade do quadro funcional.

#### Justificativa de Interesse Público

O interesse público na presente contratação reside no reconhecimento de que o investimento no bem-estar do Servidor Público é fundamental para a manutenção da excelência e da estabilidade dos serviços prestados à população.

A concessão de benefícios ou condições facilitadas para a aquisição de imóvel residencial visa:

- Melhorar a Qualidade de Vida: Promover o acesso à moradia, um direito fundamental, reduzindo o estresse financeiro e melhorando a segurança e o conforto familiar dos colaboradores municipais.
- Aumentar a Atratividade e Retenção de Talentos: Tornar a carreira pública municipal mais atrativa, incentivando a permanência de servidores qualificados e reduzindo a rotatividade do quadro de pessoal.
- Promover o Desenvolvimento Local (Indireto): Estimular a atividade da Construção Civil no município por meio da demanda gerada pelos servidores, sem dispêndio direto de recursos públicos na obra.

#### Necessidade da Solução

Diante deste cenário, e considerando a impossibilidade orçamentária de a Administração Municipal investir diretamente na construção e subsídio de moradias, torna-se necessário buscar um mecanismo de parceria com o setor privado.

O Chamamento Público para Credenciamento de Empresas no Ramo da Construção Civil é a solução para:

1. Viabilizar Benefícios: Criar um canal formal para que o mercado imobiliário ofereça condições exclusivas, descontos ou facilidades de pagamento que não estariam disponíveis no mercado aberto, atuando o Município como um catalisador de oportunidades.

2. Garantir a Diversidade da Oferta: Permitir que múltiplas construtoras se credenciem, assegurando que o servidor tenha acesso a uma variedade de opções de imóveis (localização, tipologia e faixas de preço) que melhor se ajustem às suas necessidades e capacidade financeira.

Portanto, a contratação visa solucionar a dificuldade de acesso à moradia própria dos servidores, alinhando o interesse social do Município com a capacidade de entrega do mercado privado.

## **2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO**

A presente contratação, que consiste em um Chamamento Público para Credenciamento de empresas de Construção Civil com vistas à concessão de benefícios a servidores municipais, embora não oneroso está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) vigente 2026.

Justificativa para a Ausência no PCA: O objeto possui natureza de Parceria/Credenciamento, em que a Administração Pública atua como intermediadora e promotora do benefício, sem assunção de despesa orçamentária direta relacionada à aquisição ou construção de imóveis. A necessidade do Chamamento Público foi identificada de forma superveniente ao fechamento do PCA, a partir de estudos técnicos e demandas de pessoal que apontaram a urgência em mitigar as dificuldades de acesso à moradia pelos servidores, como detalhado no Item 1 (Descrição da Necessidade).

### **Previsão Orçamentária**

Embora o Credenciamento não envolva a despesa principal de aquisição dos imóveis, existem custos administrativos e operacionais inerentes à condução do processo (ex: publicação, gestão, divulgação).

A despesa relativa aos custos administrativos e de gerenciamento do Chamamento Público e Credenciamento possui previsão orçamentária para o presente exercício, alocada na Secretaria Municipal de Administração.

## **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Os requisitos da contratação delimitam o que é indispensável para que o Chamamento Público e Credenciamento atinja o objetivo de conceder benefícios habitacionais aos servidores municipais. Eles se dividem em três grandes categorias: requisitos da empresa, requisitos do benefício e requisitos dos imóveis.

### **Requisitos de Habilitação das Empresas Credenciadas**

Para garantir a segurança e a qualidade para o servidor público, as empresas interessadas deverão cumprir requisitos mínimos de habilitação e qualificação, tais como:

- **Habilitação Jurídica e Regularidade:** Comprovação de registro no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) e de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária (Federais, Estaduais e Municipais).

- Certidão de Cadastro Nacional de empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS);
- Certidão Negativa de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, emitida pelo Conselho Nacional de Justiça;
- Qualificação Técnica: Apresentação de Atestados de Capacidade Técnica que demonstrem experiência prévia e exitosa no ramo de construção civil e incorporação imobiliária (comprovando entrega de empreendimentos residenciais de porte compatível com o objeto).
- Saúde Financeira: Comprovação de boa situação financeira da empresa para assumir os riscos do empreendimento (índices de liquidez, patrimônio líquido ou outros indicadores econômicos definidos no Edital).
- Certificado de análise de risco de crédito favorável e vigente expedido pela Gerência Nacional de Riscos de Crédito e Operações – GERIC, da Caixa Econômica Federal.
- Ter certificado PBQP-H – Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade de Habite, válida;
- Comprovação de ter aptidão e experiência para desempenho de atividade de construção de unidades residenciais.
- Comprovação de registro ou inscrição da pessoa jurídica na entidade profissional competente – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)

#### Requisitos Mínimos da Oferta e dos Imóveis

As propostas de empreendimentos a serem credenciados e os benefícios concedidos deverão observar:

- Faixa de Preço: As unidades habitacionais ofertadas deverão estar, prioritariamente, enquadradas nas faixas de preço compatíveis com a capacidade de financiamento dos servidores municipais de renda média e baixa (faixas salariais [ESPECIFICAR FAIXAS] ou dentro dos limites de programas habitacionais federais/estaduais, se aplicável).
- Padrão Construtivo: Os imóveis devem atender às normas técnicas vigentes (ABNT), incluindo requisitos de segurança, salubridade, acessibilidade e sustentabilidade
- Benefício Mínimo: A Construtora Credenciada deverá formalizar a concessão de um benefício mínimo aos servidores, que pode ser:
  - Desconto Percentual sobre o valor de tabela.
  - Condições Facilitadas de entrada ou sinal.
  - Subsídio de Custos Acessórios (como ITBI ou Taxas de Registro).

#### 4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

##### Quantificação da Demanda Potencial (Servidores)

A estimativa de quantidades não se refere ao número de itens a serem adquiridos pelo Município, mas sim ao dimensionamento da demanda de mercado a ser atendida pelo setor privado credenciado.

A metodologia para estimar a demanda potencial dos servidores interessados em adquirir imóvel residencial foi baseada em:

Indicador de Demanda	Quantidade Estimada	Memória de Cálculo e Fontes
Total de Servidores (Quadro Geral)	2.577	Fonte: Departamento de Recursos Humanos – DRH, data: 02/12/2025
Demanda Potencial Estimada (Unidades)	468	Conclusão: É esperado que a demanda total de servidores que efetivamente poderão se beneficiar e adquirir imóveis alcance, no mínimo, 468 unidades durante a vigência do Credenciamento.

Esta estimativa de demanda serve como um parâmetro de atratividade para as empresas da Construção Civil e delimita o volume potencial de negócios que será objeto da parceria.

#### **5. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

O Levantamento de Mercado tem por objetivo analisar as alternativas disponíveis para atender à necessidade de acesso à moradia pelos servidores. Foram analisadas três alternativas principais para o atendimento da demanda habitacional dos servidores:

Alternativa	Descrição	Vantagens	Desvantagens
 <p>Alternativa 1: Licitação de Obra (Regime de Empreitada)</p>	<p>O Município contrata uma única empresa para construir um conjunto habitacional específico, arcando com os custos diretos da obra e, posteriormente, subsidiando a venda aos servidores.</p>	<p>Controle total sobre o projeto, padrões e prazos de entrega.</p>	<p>Alto custo de investimento direto para o Município; concentra risco em um único contrato; Burocracia e longo prazo de execução; limita a escolha do servidor (apenas um tipo e localização de imóvel).</p>
<p>Alternativa 2: Subsídio Direto ao Servidor (Benefício em Dinheiro)</p>	<p>O Município concede auxílio financeiro direto ou <i>voucher</i> ao servidor para uso na compra de imóvel no mercado aberto.</p>	<p>Agilidade na concessão do benefício; Total liberdade de escolha do servidor.</p>	<p>Alto impacto orçamentário (recursos a fundo perdido); Desvio da função da Administração (gestão de benefícios habitacionais individuais); Não garante melhores condições de preço (apenas complementa a renda).</p>
<p>Alternativa 3: Chamamento Público para Credenciamento (Solução Escolhida)</p>	<p>O Município estabelece critérios e requisitos de benefício, e todas as empresas que os cumprirem são credenciadas para oferecer seus empreendimentos diretamente aos servidores, sem custo direto para o Município.</p>	<p>Custo administrativo baixo/zero (o benefício é custeado pela parceria/mercado); Máxima competitividade (todas as interessadas podem participar); Diversidade de opções de imóveis (localização, tipologia); Risco da obra e do negócio transferido integralmente ao mercado privado.</p>	<p>Exige monitoramento constante dos benefícios oferecidos; Dependente do interesse do mercado em aderir aos critérios de benefício estabelecidos.</p>

### Justificativa da Escolha da Solução

A Alternativa 3 — Credenciamento é a solução que melhor atende ao interesse público com a maior eficiência, configurando-se como a única opção viável para o presente objeto.



A escolha é justificada pelos seguintes fatores:

- **Vantagem Econômica:** O Credenciamento permite a consecução do objetivo social (acesso à moradia) sem gerar despesa orçamentária para a aquisição de bens (imóveis), limitando-se aos custos administrativos do processo. Os benefícios concedidos são resultado da economia de escala ou da estratégia comercial da empresa credenciada.
- **Princípio da Isonomia e da Livre Concorrência:** O Credenciamento é a modalidade mais transparente, pois garante que todas as empresas do ramo de Construção Civil que cumprirem os requisitos mínimos (técnicos, fiscais e de benefício) possam ser credenciadas, promovendo a competição saudável e a ampliação da oferta.
- **Liberdade de Escolha do Servidor:** Ao permitir a adesão de múltiplos parceiros, o modelo garante que o servidor público — o beneficiário final — possa escolher o imóvel dentre os ofertados que melhor se ajuste às suas necessidades familiares e capacidade de pagamento (localização, tamanho, preço), princípio inviabilizado pela Licitação de Obra (Alternativa 1).

## 6. ESTIMATIVA DE VALORES

Em um processo de Credenciamento de Chamamento Público para concessão de benefícios, a Estimativa de Valor possui uma natureza atípica, pois o Município não realiza uma aquisição direta, mas sim estabelece uma parceria sem ônus financeiro pela entrega do produto (imóvel). Dessa forma, a estimativa deve focar na ausência de custos diretos para a Administração e na quantificação dos custos administrativos mínimos.

### **Custo Direto da Contratação (Valor do Objeto Principal)**

**O valor principal** do objeto da contratação (aquisição dos imóveis residenciais) **será Zero para a Administração Pública Municipal.**

- **Justificativa:** A modalidade de Credenciamento (Chamamento Público) para a concessão de benefícios opera sob o regime de parceria sem transferência de recursos entre o Município e a empresa credenciada. A transação comercial e financeira referente à aquisição do imóvel é realizada diretamente entre o Servidor Público e a Empresa Credenciada.

Deste modo, não há necessidade de pesquisa de preços de mercado para o valor dos imóveis, uma vez que o Credenciamento será balizado pelo princípio do preço de mercado (a ser verificado pelas empresas credenciadas) e pela exigência de um Benefício Mínimo Obrigatório a ser concedido ao servidor (desconto, taxa, etc.), conforme estabelecido no Item 2 (Requisitos da Contratação).

## 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta se materializa por meio do Chamamento Público para Credenciamento de Pessoas Jurídicas (Construtoras, Incorporadoras ou Imobiliárias) para oferecer, em condições exclusivas e com benefícios mínimos obrigatórios, imóveis residenciais aos servidores públicos municipais.

### **Macrofluxo da Solução**

O processo será dividido em três fases principais:

#### **Fase 1: Credenciamento e Habilitação (Poder Público)**

1. Publicação do Edital: O Município publica o Edital de Credenciamento, estabelecendo os requisitos de habilitação (técnica, fiscal e jurídica) e o Benefício Mínimo Obrigatório a ser concedido aos servidores (ex: desconto de X%, taxa de juros diferenciada, pacote de acabamento gratuito, etc.).
2. Adesão Contínua: As empresas interessadas apresentam sua documentação e proposta de benefícios. O Credenciamento é um processo de adesão contínua, permanecendo aberto durante o prazo de vigência do Edital, permitindo a entrada de novos parceiros a qualquer momento.
3. Habilitação e Credenciamento: O Município analisa a documentação e, se aprovada, formaliza o credenciamento da empresa. A empresa passa a integrar a lista oficial de parceiros do programa.

#### **Fase 2: Divulgação e Escolha (Servidor)**

1. Divulgação da Lista de Credenciados: O Município divulga amplamente a lista das empresas credenciadas e os respectivos empreendimentos/benefícios que cada uma se comprometeu a oferecer.
2. Demonstração e Escolha: O servidor público, munido de sua identificação funcional, contata diretamente a empresa credenciada de sua preferência.
3. Verificação da Condição: A empresa verifica a condição de servidor do interessado (conforme regras do Edital) e formaliza a proposta de venda, aplicando o Benefício Mínimo Obrigatório.

#### **Fase 3: Formalização e Acompanhamento (Servidor e Credenciado)**

1. Formalização da Compra e Venda: O servidor e a empresa credenciada formalizam o contrato de compra e venda do imóvel. Esta transação é regida pelo direito privado, sem intervenção do Município na negociação financeira individual.
2. Monitoramento (Poder Público): O Município realiza o acompanhamento e a fiscalização da parceria, verificando se as empresas credenciadas estão cumprindo o prometido no Edital (i.e., concedendo o Benefício Mínimo Obrigatório e mantendo a regularidade fiscal e técnica).

### **Resultado Esperado**

O resultado da solução será a criação de um ecossistema de parceria contínua que:

- **Aumenta a Oferta:** Expande o leque de opções imobiliárias disponíveis para o servidor.
- **Gera Desconto:** Garante que o servidor acesse condições de preço ou benefício que não seriam obtidas no mercado aberto individualmente.
- **Zero Custo de Aquisição:** O Município não arca com o custo direto da aquisição dos imóveis.

Conclui-se que o Credenciamento é o mecanismo que, por sua natureza jurídica e operacional, permite ao Município cumprir seu objetivo social (acesso à moradia) de forma rápida, transparente e economicamente eficiente.

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

Considerando a natureza do objeto – Chamamento Público para Credenciamento de empresas de Construção Civil – a questão do parcelamento deve ser analisada sob a ótica da divisão da oferta de benefícios.

O parcelamento da contratação (ou, neste caso, a divisão da oferta de benefícios) é a única opção viável e a mais vantajosa para a Administração Municipal. A solução adotada, o Credenciamento (Chamamento Público de Múltiplos Parceiros), é um modelo que, por sua natureza, representa o parcelamento (ou desmembramento) mais eficiente e legal da contratação, pois permite a adesão contínua de múltiplos prestadores.

A Divisão/Parcelamento, neste contexto, é OBRIGATÓRIA e VANTAGOSA porque:

1. **Máxima Competitividade:** Garante o acesso de todas as construtoras interessadas que atendam aos requisitos mínimos, desde as grandes incorporadoras até as construtoras regionais de menor porte, aumentando a concorrência e o potencial de benefícios.
2. **Variedade da Oferta:** O Credenciamento permite a agregação de diferentes empreendimentos (casas, apartamentos, diferentes bairros, diferentes faixas de preço), atendendo à diversidade da demanda do quadro funcional municipal (conforme análise do Item 3).
3. **Flexibilidade e Continuidade:** A Administração não se vincula à capacidade de entrega de um único *player*, garantindo que, mesmo que uma empresa desista ou seja descredenciada, o programa de benefícios continue ativo por meio dos demais parceiros credenciados.

Portanto, a solução escolhida se alinha perfeitamente com o espírito da Nova Lei de Licitações, garantindo a máxima divisão da oferta e a pluralidade de escolha, em benefício direto do Servidor Público.

## **9. RESULTADOS PRETENDIDOS**

O item "Resultados Pretendidos" deve detalhar os benefícios diretos e indiretos que a Administração Pública espera alcançar com a efetivação do Credenciamento, sempre correlacionando-os à solução do problema identificado no Item 1 (Necessidade).

## Resultados Diretos e Mensuráveis

Os resultados diretos são aqueles relacionados ao sucesso operacional do Credenciamento e ao impacto imediato no quadro funcional:

- Acesso à Moradia com Condições Diferenciadas: Garantir que o servidor público municipal tenha acesso efetivo à aquisição de imóvel residencial com a aplicação do Benefício Mínimo Obrigatório (desconto, facilidade de pagamento, subsídio de custos acessórios, etc.), que não estaria disponível no mercado aberto.
  - *Métrica de Sucesso:* Número de contratos de compra e venda efetivamente celebrados entre servidores e empresas credenciadas (monitoramento contínuo).
- Ampliação da Oferta no Mercado: Promover o credenciamento de, no mínimo, 3 (três) empresas do ramo da Construção Civil, conforme meta estabelecida no Item 3, assegurando uma diversidade de empreendimentos (localização, tipologia e preço).
  - *Métrica de Sucesso:* Quantidade de empresas credenciadas e variedade de empreendimentos/unidades habitacionais listadas e divulgadas no portal oficial.
- Zero Despesa Direta com o Imóvel: Alcançar o objetivo social de moradia sem onerar o orçamento municipal com a aquisição ou construção direta dos imóveis.
  - *Métrica de Sucesso:* Custo Direto da Contratação (Imóvel) igual a R\$ 0,00.

## Resultados Indiretos e de Impacto na Gestão

Os resultados indiretos focam nos benefícios estratégicos e de longo prazo para a gestão de pessoas e para o interesse público:

- Melhoria da Qualidade de Vida do Servidor: Contribuir para o bem-estar e a segurança financeira do servidor, mitigando as dificuldades de acesso à moradia.
  - *Impacto:* Redução do estresse e aumento da satisfação do quadro funcional.
- Aumento da Atratividade e Retenção de Talentos: Posicionar o Município como um empregador que oferece benefícios relevantes, mesmo sem custos diretos, o que contribui para a atração e retenção de profissionais qualificados.
  - *Impacto:* Potencial redução da taxa de rotatividade (turnover) no serviço público.
- Fomento Econômico Local (Indireto): Mobilizar o setor da Construção Civil local, gerando emprego e renda no Município por meio da demanda de compra de imóveis gerada pelos servidores.

Em suma, o Credenciamento visa atingir o objetivo social de moradia, maximizando a variedade de oferta e a satisfação do servidor, com custos mínimos de gestão para a Administração Pública, garantindo um resultado de alta relevância estratégica e social.

## 10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Este item detalha as ações internas e externas que a Administração Municipal deverá executar para garantir a legalidade, a viabilidade técnica e a segurança jurídica do processo de

Chamamento Público e Credenciamento, antes da publicação do Edital e da formalização dos Termos de Credenciamento.

**Estudo com os servidores, buscando dados quanto a preferência para futura elaboração dos projetos e intenção de adesão dos mesmos, pesquisa já realizada com retorno entorno de 200 servidores.**

## **11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Este item tem como finalidade identificar se a execução do objeto principal – Chamamento Por parte da contratante, Prefeitura, não terá a necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes, tendo em vista que as contratações para gerenciamento e construção serão realizadas pela construtora.

## **12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS**

O objeto direto da presente contratação é o Chamamento Público para Credenciamento, um processo de natureza estritamente administrativa e jurídica. Portanto, a contratação em si não gera impacto ambiental direto (poluição, consumo de recursos, descarte de resíduos).

## **13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO**

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) analisou a necessidade da Administração Pública Municipal em apoiar seus servidores no acesso à moradia própria, diante das dificuldades de crédito e dos altos custos de mercado.

Com base nas análises de mercado, econômicas, técnicas e ambientais detalhadas nos itens anteriores, conclui-se que a contratação por meio do Chamamento Público para Credenciamento de Empresas no Ramo da Construção Civil é a solução:

1. Tecnicamente Adequada: O modelo de Credenciamento permite a participação de múltiplos parceiros, garantindo a diversidade de ofertas de imóveis (localização e tipologia) para atender à demanda heterogênea do quadro funcional.

2. Economicamente Viável: O custo direto da aquisição dos imóveis para o Município é nulo (R\$ 0,00). A despesa municipal limita-se aos custos administrativos e operacionais do Chamamento, os quais estão previstos na dotação orçamentária da Secretaria de Administração.

3. Legalmente Adequada: O Credenciamento cumpre o princípio da isonomia e da competitividade, pois permite a adesão contínua de todos os interessados que preenchem os requisitos mínimos, configurando-se, neste caso, como o modelo de contratação mais eficiente e menos restritivo.

4. Socialmente Relevante: Atende a um objetivo social de alta prioridade (moradia), fomentando o bem-estar do servidor e indiretamente estimulando o mercado da construção civil local.

### **Posicionamento Final**

Diante do exposto, a equipe de planejamento e a unidade requisitante se posicionam favoravelmente à continuidade do processo de contratação. **A solução é considerada VIÁVEL e ADEQUADA para atender a necessidade pública identificada.**

Recomenda-se o prosseguimento com a elaboração do Termo de Referência (TR), que deverá detalhar as condições de habilitação, o Benefício Mínimo Obrigatório a ser concedido pelas credenciadas, e os mecanismos de fiscalização e monitoramento da parceria, conforme as diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

## ANEXO II TERMO DE REFERÊNCIA ELABORADO PELA SECRETARIA

### 1. DO OBJETO

#### 1. Objeto

Este Termo de Referência tem como objeto o **credenciamento de Pessoas Jurídicas (Construtoras, Incorporadoras ou Imobiliárias) para oferecer, em condições exclusivas e com benefícios mínimos obrigatórios, imóveis residenciais aos servidores públicos municipais.**

As Pessoas Jurídicas credenciadas se obrigam a oferecer, aos servidores municipais interessados, **condições comerciais exclusivas e mais vantajosas** do que as praticadas no mercado geral, incluindo a concessão de **benefícios mínimos obrigatórios** a serem definidos neste Termo.

A Administração Municipal não participa das negociações financeiras, não assume qualquer ônus ou responsabilidade contratual pelas transações realizadas, atuando apenas como facilitadora e fiscalizadora do cumprimento das condições exclusivas ofertadas.

#### 1.1. Natureza do Objeto:

Trata-se de uma contratação de serviço comum, de natureza não contínua, cujo padrão de desempenho e qualidade pode ser objetivamente definido pelas especificações técnicas usuais no mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, com características e especificações usuais de mercado.

#### 1.2. Quantitativo:

O quantitativo não se refere ao número de itens a serem adquiridos pelo Município, mas sim ao dimensionamento da demanda de mercado a ser atendida pelo setor privado credenciado.

Quantitativo esse que foi baseado em pesquisa realizada de forma interna, resultando no total de 438 interessados.

#### 1.3. Prazo do Contrato

O credenciamento ficará aberto por prazo indeterminado, enquanto houver interesse da administração pública, para que as construtoras possam fazer suas ofertas. Entretanto o prazo de cada contrato, com as construtoras será vigente pelo período de 24 meses, podendo ser prorrogado.

O prazo de contrato entre o Município e a construtora não se refere ao prazo de contrato realizado entre a construtora e o servidor, referente ao pagamento do imóvel.

## 2. Fundamentação

### 2. Descrição da Necessidade e Justificativa

A presente contratação por credenciamento justifica-se pela necessidade da Administração Municipal em implementar ações de caráter social e de valorização do seu quadro de servidores, buscando facilitar o acesso à moradia própria em condições especiais de mercado.

O alto custo dos imóveis no mercado local e as dificuldades impostas pelos processos de financiamento habitacional, ou seja, pela falta de condições de crédito, custos elevados de mercado ou falta de opções adequadas ao seu poder aquisitivo têm limitado a capacidade dos servidores em realizar o sonho da casa própria. Esta situação gera um impacto direto na qualidade de vida, no bem-estar e, conseqüentemente, na motivação e produtividade do quadro funcional.

#### 2.1. Interesse Público e Social

O quadro de servidores públicos municipais constitui um grupo significativo de profissionais que, pelo vínculo permanente com a Administração, representam um público consumidor estável e de interesse para o mercado imobiliário. Garantir que o servidor tenha moradia própria, garante também um servidor mais motivado, produtivo e com qualidade de vida no próprio município, o que evita por exemplo que o mesmo venha futuramente pedir afastamento ou exoneração do próprio cargo, o que acarretaria em um desfalque no quadro de servidores.

#### 2.2. Vantajosidade para a Administração e o Servidor

O modelo de credenciamento, neste caso, demonstra-se a solução mais vantajosa, pois:

- **Não onera o erário público:** O Município não realiza despesa, não efetua repasses de recursos, e não assume qualquer risco financeiro ou contratual inerente às transações imobiliárias.
- **Aumenta a competitividade e a oferta:** O credenciamento é um procedimento aberto e contínuo, permitindo que a maior quantidade possível de construtoras, incorporadoras e imobiliárias idôneas participe, elevando a diversidade de opções e a concorrência pelos melhores benefícios para o servidor.
- **Garante a seleção do melhor preço pelo usuário:** A seleção final do imóvel e do credenciado se dará pelo próprio servidor (o terceiro), que escolherá a oferta que melhor se adequa às suas necessidades financeiras e preferências, garantindo a vantajosidade individual conforme o Art. 79, II, da Lei nº 14.133/2021.

Portanto, o credenciamento visa promover o bem-estar e a qualidade de vida do servidor, cumprindo o interesse social da Administração em fomentar o acesso à moradia, sem comprometer recursos orçamentários.

## 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O modelo adotado é o de **Credenciamento por Seleção a Critério de Terceiros**, conforme o Art. 79, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

- **Adesão Contínua:** O processo de credenciamento será de fluxo contínuo e permanente. As Pessoas Jurídicas interessadas (Construtoras, Incorporadoras ou Imobiliárias) deverão apresentar a documentação de habilitação e o **Termo de Adesão e Condições Comerciais Exclusivas** (Anexo I) na sede da Administração, ou via plataforma digital a ser indicada.
- **Análise e Publicidade:** Após a análise e aprovação da documentação pelo Agente de Contratação/Comissão, a Pessoa Jurídica será declarada **Credenciada** e seu nome e as condições comerciais ofertadas serão imediatamente divulgados no sítio oficial do Município e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).
- **Vigência:** O credenciamento vigorará por prazo indeterminado, enquanto o credenciado mantiver as condições de habilitação e de oferta.

### 3.2. Mecânica da Oferta e Seleção pelo Servidor

O credenciamento será operacionalizado da seguinte forma:

1. **Oferta Exclusiva:** Cada Pessoa Jurídica credenciada deverá fornecer e manter atualizada junto à Administração a **Tabela de Benefícios e Condições Exclusivas** para os servidores municipais, garantindo o desconto mínimo obrigatório e demais facilidades estabelecidas neste TR.
2. **Identificação do Servidor:** O servidor interessado em adquirir um imóvel deverá comprovar seu vínculo com o Município (por meio de contracheque recente, carteira funcional ou declaração emitida pela área de Recursos Humanos).
3. **Seleção Individual:** O servidor terá a **livre escolha** sobre qual credenciada, qual imóvel e qual condição de pagamento melhor o atender.
4. A escolha e a negociação são feitas **diretamente entre o servidor e o credenciado**, sem qualquer interferência ou intermediação financeira do Município.
5. **Contrato Particular:** A formalização da compra e venda se dará mediante contrato particular celebrado exclusivamente entre o credenciado e o servidor, sendo o Município estranho a essa relação jurídica.

### 3.3. Transparência e Fiscalização

- O Município manterá a lista de credenciados e as respectivas Tabela de Benefícios e Descontos publicamente acessíveis.
- O Credenciado deverá, periodicamente ou sempre que solicitado, apresentar relatório à Administração Municipal indicando o número de transações efetuadas via convênio e as condições aplicadas, para fins de fiscalização do cumprimento das condições exclusivas e da vantajosidade ofertada.

## 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

### 4.1. Condições de Oferta Mínimas Obrigatórias

As Pessoas Jurídicas credenciadas deverão formalizar, o compromisso irrevogável de oferecer as seguintes condições **exclusivas** aos servidores públicos municipais, que deverão ser superiores ou mais vantajosas do que as praticadas para o público em geral:

1. **Desconto Mínimo:** Concessão de um **percentual de desconto mínimo não cumulativo de 5%** sobre o valor de tabela dos imóveis residenciais oferecidos.
2. **Transparência e Paridade de Condições:** Apresentação de uma **Tabela de Preços e Condições Comerciais Exclusivas** ao convênio, que deverá ser mantida atualizada e com valores nunca superiores aos praticados no mercado geral, devendo a comprovação ser apresentada sempre que solicitada pelo Fiscal do Contrato.
3. **Facilidades de Pagamento:** Oferta de **condições de pagamento de entrada e/ou saldo devedor mais flexíveis** que as praticadas no mercado, incluindo, mas não se limitando a:
  - Maior prazo para pagamento da entrada.
  - Redução ou isenção de taxas administrativas ou de intermediação imobiliária (corretagem).
4. **Prioridade e Qualidade de Atendimento:** Manutenção de canais de atendimento e equipe especializada e prioritária para o atendimento dos servidores municipais, garantindo a celeridade e a qualidade das informações.
5. **Faixa de Preço:** As unidades habitacionais ofertadas deverão estar, prioritariamente, enquadradas nas faixas de preço compatíveis com a capacidade de financiamento dos servidores municipais de renda média e baixa.
6. **Padrão Construtivo:** Os imóveis devem atender às normas técnicas vigentes (ABNT), incluindo requisitos de segurança, salubridade, acessibilidade e sustentabilidade

#### 4.2. Especificações do Objeto e Responsabilidade Técnica

1. **Imóveis Elegíveis:** Os imóveis oferecidos deverão ser destinados à moradia residencial, devidamente registrados e livres de quaisquer ônus, garantindo-se que o credenciado possui a legitimidade legal para comercializá-los (Construtora, Incorporadora ou Corretora habilitada).
2. **Responsabilidade Civil e Legal:** O Credenciado será integralmente responsável por toda a execução e vícios da obra, garantia legal do imóvel e cumprimento das normas do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil.
3. **Regularidade do Imóvel:** Todos os imóveis negociados deverão estar com a documentação em dia, incluindo habite-se e registro de incorporação (quando aplicável), para a devida transferência de propriedade ao servidor.

**4.3.** Para garantir a segurança e a qualidade para o servidor público, as empresas interessadas deverão cumprir requisitos mínimos de habilitação e qualificação, tais como:

- **Habilitação Jurídica e Regularidade:** Comprovação de registro no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) e de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária (Federais, Estaduais e Municipais).

- Certidão de Cadastro Nacional de empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS);
- Certidão Negativa de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, emitida pelo Conselho Nacional de Justiça;
- Qualificação Técnica: Apresentação de Atestados de Capacidade Técnica que demonstrem experiência prévia e exitosa no ramo de construção civil e incorporação imobiliária (comprovando entrega de empreendimentos residenciais de porte compatível com o objeto).
- Saúde Financeira: Comprovação de boa situação financeira da empresa para assumir os riscos do empreendimento (índices de liquidez, patrimônio líquido ou outros indicadores econômicos definidos no Edital).
- Certificado de análise de risco de crédito favorável e vigente expedido pela Gerência Nacional de Riscos de Crédito e Operações – GERIC, da Caixa Econômica Federal.
- Ter certificado PBQP-H – Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade de Habite, válida;
- Comprovação de ter aptidão e experiência para desempenho de atividade de construção de unidades residenciais.
- Comprovação de registro ou inscrição da pessoa jurídica na entidade profissional competente – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)

## 5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto atenderá às disposições da Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere aos procedimentos de contratação por credenciamento, modalidade de seleção contínua que permite a habilitação de todos os interessados que atendam aos requisitos estabelecidos no edital, conforme previsto no art. 79, inciso I, e demais dispositivos correlatos.

O objeto será executado por meio da habilitação e do cadastro permanente de Pessoas Jurídicas do setor imobiliário, compreendendo Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias, que manifestem interesse em oferecer imóveis residenciais aos servidores públicos municipais, observando-se condições comerciais exclusivas, com benefícios mínimos obrigatórios definidos pela Administração.

Após o credenciamento, cada entidade participante ficará autorizada a apresentar aos servidores públicos as unidades habitacionais disponíveis, nas condições previamente estabelecidas, mediante acompanhamento e fiscalização da Administração Municipal. O credenciamento terá vigência contínua durante o período estipulado em edital, permitindo que novos interessados ingressem no programa a qualquer tempo, desde que atendam aos requisitos de habilitação e qualificação técnica e econômica exigidos.

A execução do objeto será realizada sem exclusividade entre os credenciados, garantindo tratamento isonômico e vedando qualquer preferência indevida, conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021. Caberá à Administração Municipal verificar a conformidade das ofertas apresentadas pelos credenciados com os parâmetros mínimos definidos, tais como: descontos obrigatórios, condições facilitadas de pagamento, taxas reduzidas, assessoria técnica e documental, entre outros benefícios definidos no edital.

Os servidores interessados poderão escolher livremente entre os credenciados, sem ingerência da Administração, observando-se o caráter não oneroso para o Município, salvo custos administrativos internos relacionados à gestão do programa, quando houver. A Administração atuará como facilitadora e reguladora, sem assumir responsabilidade contratual entre servidores e credenciados.

A execução será monitorada por meio de relatórios periódicos fornecidos pelos credenciados, reuniões de acompanhamento e eventuais auditorias administrativas. O descumprimento das condições previstas poderá ensejar descredenciamento, sem prejuízo das sanções cabíveis previstas na Lei nº 14.133/2021.

### **5.1. Fluxo Operacional da Contratação Pessoal**

**Habilitação do Servidor:** O servidor interessado em usufruir dos benefícios deverá se identificar perante o Credenciado, apresentando documento funcional ou contracheque que comprove seu vínculo ativo com a Administração Municipal.

**Negociação e Escolha:** O servidor, com base nas Tabela de Benefícios e Condições Exclusivas oferecidas pelo Credenciado, realizará a negociação e a escolha do imóvel e das condições de pagamento mais vantajosas para si.

**Formalização:** A formalização da transação de compra e venda ocorrerá por meio de contrato particular, escritura pública ou instrumento similar, firmado **exclusivamente entre o Servidor e o Credenciado**.

**Aplicação dos Benefícios:** O Credenciado deverá aplicar incondicionalmente, no momento da negociação e formalização do contrato, o desconto mínimo obrigatório e as demais condições exclusivas constantes no seu Termo de Adesão e Tabela de Benefícios.

### **5.2. Acompanhamento e Fiscalização da Execução**

A execução do credenciamento será acompanhada e fiscalizada por um Gestor e/ou Fiscal do Credenciamento, designado pela Administração, que terá as seguintes atribuições:

**Monitoramento:** Acompanhar a manutenção das condições de habilitação e a vigência das ofertas.

**Transparência:** Garantir a divulgação e a atualização das listas de credenciados e das respectivas Tabela de Benefícios.

**Gestão de Reclamações:** Receber e analisar reclamações dos servidores quanto ao não cumprimento das condições exclusivas e benefícios ofertados pelo Credenciado, adotando as

medidas administrativas cabíveis, incluindo a aplicação de penalidades e, se for o caso, o descredenciamento.

**Relatórios:** Exigir que o Credenciado apresente relatórios periódicos (mensais/trimestrais) contendo a estatística de transações realizadas com servidores municipais, para comprovar a efetividade e a aplicação das condições pactuadas.

### **5.3. Inadimplemento e Descredenciamento**

O descumprimento de qualquer condição estabelecida neste TR, especialmente a não aplicação dos benefícios mínimos obrigatórios ou a comprovada má-fé na negociação com o servidor, sujeitará o Credenciado às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021 e o imediato **descredenciamento**.

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

### **6.1 Regras Gerais:**

6.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme art. 115 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

6.1.2. As comunicações entre o órgão ou entidade, o Contratado e o servidor devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

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

6.1.4. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.1.5. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais gestores e fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou pelos respectivos substitutos, conforme art. 117 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e Decreto Municipal nº 8.390, de 2024.

6.1.6. Constatada a ocorrência de descumprimento total ou parcial do contrato, deverão ser observadas as disposições dos art. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, a fim de apurar a responsabilidade do Contratado e eventualmente aplicar sanções.

### **6.2. Da Fiscalização do Contrato**

6.2.1. O fiscal do contrato prestará apoio técnico e operacional ao gestor do contrato com informações pertinentes as suas competências, nos termos dos incisos do art. 17 do Decreto Municipal nº 8.390, de 2024.

6.2.2. O fiscal do contrato anotará 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, de acordo com o § 1º, art. 117 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, em consonância com Decreto Municipal nº 8.390, de 2024.

6.2.3. O fiscal do contrato emitirá notificações para a correção de rotinas ou de qualquer inexatidão ou irregularidade constatada, com a definição de prazo para a correção.

6.2.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores e ao gestor do contrato, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

6.2.5. O fiscal do contrato comunicará imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas.

6.2.6. O fiscal do contrato fiscalizará a execução do contrato para que sejam cumpridas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração, com a conferência das notas fiscais e das documentações exigidas para o pagamento e, após o ateste, que certifica o recebimento provisório, encaminhar ao gestor de contrato.

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

6.2.8. O fiscal do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências contratuais.

6.2.9. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade do Contratado por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto, aí incluídas imperfeições de natureza técnica ou aquelas provenientes de vício redibitório, como tal definido pela lei civil.

6.2.10. A Secretaria Municipal de Administração designa o(a) colaborador(a) efetivo (a) **Ari Vieira Neto**, Matrícula 915688, para desempenhar a função de FISCAL DO CONTRATO.

### **6.3. Da Gestão do Contrato**

6.3.1. O gestor do contrato orientará os fiscais de contrato no desempenho de suas atribuições, nos termos dos incisos, do art. 11 do Decreto Municipal nº 8.390, de 2024.

6.3.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato ou terceiros contratados, das ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, e informará à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.3.3. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do contratado, para fins de empenho de despesa e de pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.3.4. O gestor do contrato coordenará a atuação da rotina de acompanhamento e de fiscalização do contrato, cujo histórico de gerenciamento deverá conter todos os registros formais da execução, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais;

6.3.5. O gestor do contrato coordenará os atos preparatórios relativos à instrução processual e ao envio da documentação pertinente ao setor de contratos para formalização da celebração de aditivos, prorrogações, reajustes, repactuações ou rescisões contratuais, nos termos Decreto Municipal nº 8.390, de 2024.

6.3.6. O gestor do contrato realizará o recebimento definitivo do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

6.3.7. O gestor do contrato tomará as providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor competente para tal, conforme o caso, Decreto Municipal nº 8.390, de 2024.

6.3.8. A Secretaria Municipal de Administração, designa o(a) colaborador(a) efetivo (a) **Álvaro Portinho Sá Freire Neto**, Matrícula 919462, para desempenhar a função de GESTOR DO CONTRATO.

## **7. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES**

### **7.1 Do Contratante**

7.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o contrato e seus anexos;

7.1.2. Notificar o Contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no serviço prestado, para que seja por ele reparado, corrigido, removido, reconstruído ou substituído, no total ou em parte, às suas expensas;

7.1.3. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, e a efetiva prestação de serviço, objeto do Termo de Referência.

7.1.4. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo Contratado.

7.1.5. Aplicar ao Contratado as sanções regulamentares, quando o caso.

7.1.6. Exigir o cumprimento dos recolhimentos tributários, trabalhistas e previdenciários por meio dos documentos pertinentes.

7.1.7. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

7.1.8. Analisar a documentação de habilitação dos interessados em se credenciar, emitir pareceres e formalizar a adesão no prazo estipulado.

7.1.9. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do Credenciado, conforme o estabelecido no item 6 (Modelo de Gestão), incluindo a verificação da manutenção das condições de habilitação e a efetiva aplicação dos benefícios.

7.1.10. Promover a apuração de irregularidades e aplicar as sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021 e neste Termo de Referência em caso de descumprimento das condições pactuadas.

7.1.11. Abster-se de qualquer intervenção nas negociações individuais de preço, prazos ou condições contratuais específicas firmadas entre o Servidor e o Credenciado, mantendo-se imparcial na escolha do fornecedor pelo terceiro.

## **7.2 Do Contratado**

7.2.1. O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste instrumento e seus anexos, nas quantidades, prazos e condições pactuadas, assumindo como exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

7.2.2. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior, conforme Inciso II, art. 137 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 em consonância com o Decreto Municipal nº 8.390/2024, e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

7.2.3. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços nos

quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou dos materiais nela empregados;

7.2.4. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante.

7.2.5. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do contratante ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do art. 48, parágrafo único, da Lei Federal nº 14.133, de 2021;

7.2.6. Manter, durante toda a execução do objeto, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

7.2.7. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao Contratante e não poderá onerar o objeto do contrato;

7.2.8. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto contratual.

7.2.9. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

7.2.10. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto do credenciamento, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no inciso II, alínea d, art. 124 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

7.2.11. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do contratante;

7.2.12. Alocar os empregados necessários, com habilitação e conhecimento adequados, ao perfeito cumprimento das cláusulas do contrato, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência;

7.2.13. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre.

7.2.14. Cumprir as Condições Exclusivas: Aplicar, de forma integral e incondicional, os benefícios e o desconto mínimo obrigatório definidos em seu Termo de Adesão a todo e qualquer servidor municipal que comprove o vínculo funcional.

7.2.15. Garantir a Transparência: Apresentar e manter atualizada a Tabela de Preços e Condições Comerciais Exclusivas, informando de maneira clara as diferenças entre as ofertas do convênio e as ofertas do mercado comum, garantindo assim a aplicação do desconto mínimo obrigatório e dos demais benefícios em cada transação.

7.3.16. Assumir a Responsabilidade: Assumir total e exclusiva responsabilidade por toda a negociação, contrato de compra e venda, execução de obras (se for o caso) e vícios ou defeitos dos imóveis transacionados, respondendo diretamente ao servidor por eventuais danos ou descumprimentos contratuais.

7.3.17. Fornecer Relatórios: Apresentar à Contratante, nos prazos e formatos solicitados pelo Fiscal do Credenciamento, os relatórios periódicos de transações realizadas com os servidores municipais (item 6.3), para fins de comprovação da execução.

7.3.18. Acatar Sanções: Sujeitar-se às penalidades previstas na legislação e no Termo de Referência em caso de inexecução ou má execução das condições, incluindo o descredenciamento.

## 8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Considerando que o presente Credenciamento se enquadra na modalidade de Inexigibilidade de Licitação por seleção a critério de terceiros (Art. 79, II, da Lei nº 14.133/2021), e que não há repasse de recursos públicos nem contraprestação financeira direta do Município ao Credenciado, os critérios de medição e pagamento se darão da seguinte forma:

### **Critérios de Medição (Do Cumprimento da Oferta)**

A medição do objeto contratado não se refere a volume de serviços, mas sim à **comprovação do cumprimento das condições exclusivas e benefícios ofertados**.

**Medição da Transparência:** Será medida pelo Gestor do Credenciamento a manutenção da lista de Credenciados e das Tabela de Benefícios e Condições Exclusivas atualizadas e públicas no sítio eletrônico da Contratante (Município).

**Medição da Conformidade:** A medição principal será realizada pela **análise dos relatórios trimestrais** apresentados pelo Credenciado, que deverão comprovar a aplicação, em cada transação imobiliária com o servidor, do desconto mínimo obrigatório e das demais condições mais vantajosas pactuadas.

**Medição da Satisfação/Ocorrências:** Será considerado critério de medição o número e a gravidade das reclamações formalizadas pelos servidores sobre o não cumprimento das condições de oferta ou má conduta do Credenciado.

### **Critérios de Pagamento**

**Pagamento do Credenciado:** O pagamento integral do preço de aquisição do imóvel, deduzido o benefício ou desconto concedido, será efetuado **diretamente pelo servidor municipal** ao Credenciado, conforme as condições e prazos livremente pactuados entre as partes no contrato particular de compra e venda.

**Responsabilidade:** O Município declara expressamente que **não será responsável por nenhum pagamento** ou obrigação financeira decorrente da aquisição dos imóveis, nem por qualquer inadimplemento por parte do servidor.

**Recebimento do Objeto:** O "recebimento" do objeto, para fins de ratificação administrativa, se dará mediante:

- **Relatório de Execução Satisfatória:** Emissão de parecer positivo do Fiscal do Credenciamento sobre os relatórios trimestrais (comprovação dos descontos aplicados).
- **Manutenção da Habilitação:** Constatação de que o Credenciado mantém as condições de regularidade fiscal, social e técnica.

## 9. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

### 9. Forma e Critério de Seleção do Fornecedor

O presente procedimento não se configura como licitação, mas sim como **Credenciamento**, cujos critérios de seleção se darão em duas fases distintas: a habilitação e a seleção final.

#### 9.1. Forma de Seleção pela Administração (Habilitação)

A Administração Municipal não selecionará o fornecedor com base na proposta mais vantajosa para o erário, mas sim com base no atendimento integral dos requisitos mínimos de habilitação e na aceitação das condições exclusivas estabelecidas neste Termo de Referência.

**Habilitação Integral:** Serão Credenciadas todas as Pessoas Jurídicas (Construtoras, Incorporadoras e/ou Imobiliárias) que apresentarem, de forma satisfatória e completa, a documentação de habilitação exigida no Edital e neste Termo de Referência.

**Adesão Obrigatória:** A condição essencial para o Credenciamento é a aceitação formal, via **Termo de Adesão (Anexo I)**, de todas as cláusulas do Edital e do compromisso de oferecer as **Condições Comerciais Exclusivas e o Desconto Mínimo Obrigatório** estabelecidos neste Termo.

**Seleção Permanente:** O Credenciamento permanecerá aberto, e a Administração procederá à habilitação de todos os interessados que preencham os requisitos, de forma contínua e não competitiva.

#### 9.2. Critério de Seleção Final pelo Terceiro (Servidor)

A seleção final do Credenciado que fornecerá o imóvel será feita a **critério exclusivo do Servidor Público Municipal**, que é o real interessado e beneficiário do convênio.

**Livre Escolha:** O servidor terá a liberdade de escolher qualquer um dos fornecedores credenciados, comparando as Tabela de Benefícios, os preços dos imóveis e as condições de pagamento oferecidas.

**Vantajosidade Individual:** O critério de seleção do Credenciado pelo servidor será a **oferta de benefícios e condições que se revelem individualmente mais vantajosas** para ele, considerando suas necessidades, capacidade financeira e preferências de mercado.

**Ausência de Intermediação:** A escolha do Credenciado e a celebração do contrato de compra e venda ocorrerão sem qualquer intervenção, recomendação ou direcionamento por parte da Administração Municipal.

## 10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

### 10. Sanções Administrativas e Descredenciamento

O Credenciado que descumprir as obrigações assumidas neste Termo de Referência ou cometer irregularidades administrativas ou comerciais, estará sujeito às sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa.

#### 10.1. Tipos de Sanções

As seguintes sanções administrativas poderão ser aplicadas, isolada ou cumulativamente, dependendo da natureza e da gravidade da infração:

Sanção	Base Legal (Art. 156, Lei 14.133/2021)	Aplicação Típica
Advertência	I	Falhas leves, prontamente corrigidas, relacionadas à documentação ou atendimento
Suspensão e Descredenciamento	III	Falhas graves, como: recusa injustificada em aplicar o desconto mínimo obrigatório ao servidor. Fraude na documentação de habilitação. Reincidência em infrações médias.
Declaração de Inidoneidade	IV	Fraudes comprovadas, conluio ou grave prejuízo à

		imagem da Administração e dos servidores.
--	--	---

## 10.2. Descredenciamento

O **descredenciamento** será a penalidade administrativa aplicada quando o Credenciado falhar no cumprimento da finalidade deste Termo, sendo motivo para descredenciamento imediato, sem prejuízo de outras sanções:

**Não Aplicação dos Benefícios:** A recusa, injustificada e comprovada, em conceder o desconto mínimo obrigatório ou as condições mais vantajosas prometidas ao servidor, conforme pactuado no Termo de Adesão.

**Inidoneidade:** A perda das condições de habilitação (Ex: irregularidade fiscal, falência, dissolução da PJ).

**Fraude ou Má-Fé:** A prática de qualquer ato de má-fé, fraude, conluio ou tentativa de direcionar a negociação em prejuízo do servidor.

**Reclamações Recorrentes:** O acúmulo de reclamações de servidores que, após apuração e defesa, demonstre um padrão de atendimento inadequado ou descumprimento contínuo das regras do convênio.

## 10.3. Procedimento

As sanções serão aplicadas por meio de processo administrativo específico, onde serão garantidos:

- **Ciência da Ocorrência:** Comunicação formal ao Credenciado sobre a infração cometida.
- **Prazo para Defesa:** Concessão de prazo de **15 (quinze) dias úteis** para apresentação de defesa, contado da data de intimação.
- **Decisão Motivada:** A decisão final será sempre motivada e divulgada publicamente no sítio oficial e no PNCP.

## 11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

### 11. Estimativa do Valor da Contratação

O presente procedimento de Credenciamento não implica a assunção de despesa orçamentária por parte da Administração Municipal, tampouco a celebração de contrato oneroso com o Credenciado. Desta forma, a estimativa de valor da contratação deve ser analisada sob a perspectiva da ausência de custos para o erário.

#### 11.1. Inexistência de Valor Estimado para a Administração

1. O objeto do Credenciamento consiste na disponibilização de condições exclusivas para os servidores, sendo que a relação contratual e financeira se estabelece **diretamente entre o servidor público (terceiro) e a Pessoa Jurídica Credenciada**.
2. Portanto, a celebração do contrato de Credenciamento possui **Valor Zero (R\$ 0,00)** para a Administração Municipal, uma vez que não haverá desembolso, pagamento ou qualquer repasse de verba pública ao Credenciado.
3. O Credenciamento não impõe a obrigação de aquisição de bens ou serviços por parte da Administração Pública.

### **11.2. Vantajosidade Econômica Indireta**

A vantajosidade econômica para a Administração se manifesta de forma indireta e social, pois:

1. **Garantia de Preço Mais Vantajoso ao Servidor:** O Município garante que os servidores, como beneficiários do convênio, terão acesso a condições comerciais superiores às de mercado, incluindo o desconto mínimo obrigatório e facilidades de pagamento, sem incorrer em custos de intermediação.
2. **Transparência:** A exigência de oferta de desconto e a transparência das condições garantem que o Município utilize seu prestígio institucional para obter as melhores ofertas possíveis para o seu quadro funcional.

## **12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

Não possui, visto que não será oneroso para a administração pública.

**ANEXO III**  
**MODELO DE DECLARAÇÃO DE QUE NÃO EMPREGA MENOR DE 18 ANOS.**

CHAMAMENTO PÚBLICO N. 13/2026

..... inscrito no CNPJ N....., por intermédio de seu representante legal o(a) Sr.(a) , portador(a) da Carteira de Identidade nº ..... e do CPF nº.....DECLARA para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da lei n. 14.133/2021, acrescido do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e, que não emprega menor de dezesseis anos.

Ressalva: emprega menor, partir de quatorze anos, na condição de aprendiz ( ) (OBS: em caso afirmativo, assinalar a ressalva acima).

Local e Data:

Nome e assinatura

Razão Social da empresa.

**ANEXO IV  
PROPOSTA COMERCIAL**

CHAMAMENTO PÚBLICO N. 13/2026

Proponente:		
Endereço:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Fone ( )	Fax ( )	E-mail:
CNPJ:	Insc. Estadual:	

Item	Especificação	Quantidade Desconto Mínimo
1	Credenciamento de Pessoas Jurídicas (Construtoras, Incorporadoras ou Imobiliárias) para oferecer, em condições exclusivas e com benefícios mínimos obrigatórios, imóveis residenciais aos servidores públicos municipais.	%

Validade da Proposta: mínimo 60 dias.

- nos preços unitários por nós cotados e constantes da PEQP, levamos em consideração todos os custos diretos e indiretos para a perfeita e satisfatória execução dos serviços objetivados neste edital, inclusive as despesas com materiais e equipamentos, mão-de-obra especializada ou não, seguros em geral, equipamentos auxiliares, ferramentas, encargos da legislação social trabalhista, previdenciária, da infortúnica do trabalho e responsabilidade civil por quaisquer danos causados a terceiros ou dispêndios resultantes de impostos, taxas, canteiro de obras, regulamentos e posturas Municipais, Estaduais e Federais, enfim, tudo o que for necessário para execução total e completa dos serviços, bem como nosso lucro, conforme projetos e especificações constantes deste Edital, sem que nos caiba, em qualquer caso, direito regressivo em relação à PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA.

Declaramos total conhecimento e concordância dos termos do edital do pregão e dos seus anexos.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Representante Legal

(Local e data).

**ANEXO V**  
**DECLARAÇÃO DE PLENO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS DE**  
**HABILITAÇÃO**

Nome completo: \_\_\_\_\_, RG nº: \_\_CPF nº:

\_\_\_\_\_ DECLARO, sob as penas da Lei, que a empresa \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (nome empresarial), interessado em participar do Chamamento Público nº 13/2026 Processo nº 024447/2026 cumpre plenamente os requisitos de habilitação exigidos no instrumento convocatório.

(Local e data).

\_\_\_\_\_  
(Nome/assinatura do representante legal)

**ANEXO VI**  
**MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATOS IMPEDITIVOS**

Nome completo: \_\_\_\_\_ RG nº: \_\_\_\_\_ CPF nº: \_\_\_\_\_ DECLARO, sob as penas da Lei, que o licitante \_\_\_(nome empresarial), interessado em participar do Chamamento Público nº 13/2026 Processo nº 024447/2026 para fins do disposto no inciso I do art. 63 da Lei Federal 14.133/2021, que atendem aos requisitos de habilitação, e que:

- a) está em situação regular perante o Ministério do Trabalho no que se refere a observância do disposto no inciso XXXIII do artigo 7.º da Constituição Federal;
- b) não se enquadra em nenhuma das vedações de participação na licitação deste Edital;
- c) cumpre as normas relativas à saúde e segurança do trabalho;
- d) atenderá, na data da contratação, ao disposto no artigo 5º-C e se compromete a não disponibilizar empregado que incorra na vedação prevista no artigo 5º-D, ambas da Lei Federal nº 6.019/1974, com redação dada pela Lei Federal nº 13.467/2017.

(Local e data).

\_\_\_\_\_  
(Nome/assinatura do representante legal)



## ANEXO VII DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE DO CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 087/2025

A Empresa ....., inscrita no CNPJ sob o nº....., com sede na ....., por intermédio do seu representante legal o(a) Sr(a) ....., portador(a) do Documento de Identidade nº ....., órgão emissor e do CPF nº....., DECLARA para fins de participação no Chamamento Público Nº 13/2026, não ter recebido do Município de Ubatuba, ou de qualquer outra entidade da Administração direta ou indireta em âmbito Federal, Estadual e Municipal, SUSPENSÃO TEMPORÁRIA de participação em licitação e ou impedimento de contratar com a Administração Pública, assim como não ter recebido DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE para licitar ou contratar com a Administração Federal, Estadual e Municipal.

....., ... de ..... de .....

(Local)(Data)

.....

Nome, Função na Empresa e Assinatura do Representante Legal



**ANEXO VIII**  
**MINUTA DO CONTRATO DE CREDENCIAMENTO**

**CONTRATO Nº /2026**  
**CONTRATO QUE ENTRE SI**  
**CELEBRAM A PREFEITURA**  
**MUNICIPAL DA ESTÂNCIA**  
**BALNEÁRIA DE UBATUBA E**  
**A EMPRESA XXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

Pelo presente Termo de contrato, de um lado a **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ/MF nº 46.482.857/0001-96, com sede na Rua Dona Maria Alves, nº 865, Centro, Município de Ubatuba, Estado de São Paulo, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Administração **Sr. MICHEL DOS SANTOS MEIRELLES**, doravante simplesmente denominada **Administração Pública**, e de outro lado **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ/MF XXXXXXXXXXXXXXXX, com sede na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, doravante denominada simplesmente **CONTRATADA**, neste ato representada pelo(a) o(a) Sr(a). **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, portador (a) da cédula de identidade nº XXXXXXXXXXXX e inscrito (a) no CPF/MF sob o nº. XXXXXXXXXXXX, têm entre si justa e contratada a celebração do presente instrumento, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1 - O objeto do presente Contrato é a **Credenciamento de Pessoas Jurídicas (Construtoras, Incorporadoras ou Imobiliárias) para oferecer, em condições exclusivas e com benefícios mínimos obrigatórios, imóveis residenciais aos servidores públicos municipais.** ao que segue:

Item	Especificação	Desconto Mínimo
1	Credenciamento de empresa especializada para a prestação de serviços de inspeção veicular (vistoria semestral do escolar),	%

**CLÁUSULA SEGUNDA – REGIME DE EXECUÇÃO OU FORMA DE FORNECIMENTO**



2.1 – A **CONTRATADA** deverá desenvolver os trabalhos conforme Anexo II – Termo de Referência;

2.2 Os encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, tributários e outros cabíveis a espécie, oriundos do presente instrumento, serão de inteira responsabilidade da **CONTRATADA**, eximindo a **CONTRATANTE** das obrigações, sejam elas de qualquer natureza;

2.3 A **CONTRATADA** será responsável pelo fiel cumprimento das Normas Regulamentadoras de Medicina e Segurança do Trabalho, de acordo com a Lei Federal nº 6.514, de 22 de dezembro de 1977 e, em caso de descumprimento, ficará passível das penalidades cabíveis à espécie;

2.4 Todos os tributos incidentes sobre os serviços, objeto deste contrato, legalmente atribuíveis à **CONTRATADA** serão por ela pagos e seus respectivos comprovantes apresentados à **CONTRATANTE**, sempre que exigidos;

2.5 A **CONTRATANTE** estará livre de responder por obrigações assumidas pela **CONTRATADA**, junto a terceiros, visando a execução dos serviços, ora ajustados;

### **CLÁUSULA TERCEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À EXECUÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO AOS CASOS OMISSOS.**

**3.1** - Este contrato rege-se pelas disposições expressas na Lei nº 14.133/2021 e pelos preceitos de direito público, sendo aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

**3.2** - Os casos omissos serão resolvidos à luz da referida lei, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito.

### **CLÁUSULA QUARTA – INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS**

4.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou



- prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
  - j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
  - k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
  - l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

4.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- i) Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
- ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)

iv) Multa:

- (1) Multa de multa de até 5% (cinco por cento), sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens 8.1.1 a 8.1.12;
- (2) Antes da aplicação da multa, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157);
- (3) Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).
- (4) Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

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





- b) Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º):
- 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 o Contratante;
  - v. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- c) Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159)
- d) A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160)
- e) O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161)
- f) As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

## **CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO CONTRATUAL**

**5.1** O presente contrato vigorará pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses contado da data de sua assinatura e poderá ser prorrogado por períodos idênticos ou inferiores nas mesmas condições, até o prazo máximo de 60 (sessenta) meses, observadas as exigências da lei aplicável à espécie e do disposto no subitem 5.2;

**5.1.1.** O prazo de contrato entre o Município e a construtora não se refere ao prazo de contrato realizado entre a construtora e o servidor, referente ao pagamento do imóvel.



**5.2** A CONTRATADA deverá manifestar por escrito seu eventual interesse na prorrogação do ajuste em prazo não inferior a 90 (noventa) dias do término de sua vigência. A inexistência de pronunciamento, dentro do prazo, dará ensejo à CONTRATANTE a seu exclusivo critério de promover nova contratação, não cabendo a CONTRATADA o direito a qualquer recurso ou indenização.

## **CLÁUSULA SEXTA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**6.1** O pagamento integral do preço de aquisição do imóvel, deduzido o benefício ou desconto concedido, será efetuado diretamente pelo servidor municipal ao Credenciado, conforme as condições e prazos livremente pactuados entre as partes no contrato particular de compra e venda.

**6.2** O Município declara expressamente que não será responsável por nenhum pagamento ou obrigação financeira decorrente da aquisição dos imóveis, nem por qualquer inadimplemento por parte do servidor.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO**

**7.1** – Todos os serviços executados pela CONTRATADA serão fiscalizados documentalmente e “in loco” pela Secretaria solicitante, para eximir o Município da responsabilidade subsidiária – Súmula 331, do TST, por culpa “in vigilando”, através de agente responsável, obrigando-se a CONTRATADA a assegurar livre acesso aos locais de serviço, facilitando para que a fiscalização possa exercer integralmente a sua função, bem como, permitir iguais facilidades aos representantes da Gestora;

**7.2** - Fica designado como fiscal da execução do presente Contrato o Sr. Ari Vieira Neto. Bem como, fica designado como gestor do contrato o Sr. Álvaro Portinho Sá Freire Neto

**7.4** - Compete à fiscalização, entre outras atribuições:

**7.4.1** - Solicitar à CONTRATADA e a seus prepostos, todas as providências necessárias ao bom andamento deste contrato;

**7.4.2** - Verificar a conformidade da execução contratual com as condições estabelecidas;

**7.4.3** - Anotar, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados;

**7.5**- A CONTRATANTE fica isenta de responsabilidade por atos praticados por terceiros, sem sua expressa autorização.

## **CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO**

**8.1** - O CONTRATADO fica obrigado a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para ser credenciado e contratado.

**8.2** - O CONTRATADO fica obrigado a cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da previdência social e para aprendiz.

**8.3** – Cumprir com os requisitos estabelecidos no Termo de Referência, durante todo o prazo de vigência deste contrato.

### **CLÁUSULA NONA - DAS PENALIDADES**

**9.1.** Ficam assegurados, à CONTRATANTE, os direitos previstos na Lei 14.133 e suas alterações, ficando certo que a inexecução total ou parcial do Termo, por parte da CONTRATADA, poderá ensejar a sua rescisão.

**9.2.** As importâncias correspondentes às multas que forem impostas à CONTRATADA incidirão sempre sobre os valores residuais do Termo de Compromisso;

**9.3.** Não havendo pagamento a fazer à CONTRATADA, serão as multas e outros débitos inscritos na Dívida Ativa para cobrança executiva.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO TERMO DE CONTRATO E DA RESCISÃO**

**10.1** Constituirão motivos para extinção do contrato, devendo ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações:

- a) Não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;
- b) Desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;
- c) Alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;
- d) Decretação de falência ou de insolvência civil, dissolução da sociedade ou falecimento do CONTRATADO;
- e) Caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;
- f) Atraso na obtenção da licença ambiental, ou impossibilidade de obtê-la, ou alteração substancial do anteprojeto que dela resultar, ainda que obtida no prazo previsto;
- g) Atraso na liberação das áreas sujeitas a desapropriação, a desocupação ou a servidão administrativa, ou impossibilidade de liberação dessas áreas;
- h) Razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão;
- i) Não cumprimento das obrigações relativas à reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz.

**10.1.1** - As hipóteses de extinção a que se referem as letras “b”, “c” e “d” do item anterior observarão as seguintes disposições (art. 136, § 3º da Lei nº 14.133/2021):

- a) Não serão admitidas em caso de calamidade pública, de grave perturbação da ordem interna ou de guerra, bem como quando decorrerem de ato ou fato que o CONTRATADO tenha praticado, do qual tenha participado ou para o qual tenha contribuído;



**b)** Assegurarão ao CONTRATADO o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até a normalização da situação, admitido o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, na forma da alínea “d” do inciso II do caput do art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

**10.2** - O CONTRATADO terá direito à extinção do contrato nas seguintes hipóteses (art. 136, § 2º da Lei nº 14.133/2021):

a) Supressão, por parte da Administração, de obras, serviços ou compras que acarrete modificação do valor inicial do contrato além do limite permitido no art. 125 da Lei nº 14.133/2021;

b) Suspensão de execução do contrato, por ordem escrita da Administração, por prazo superior a 3 (três) meses;

c) Repetidas suspensões que totalizem 90 (noventa) dias úteis, independentemente do pagamento obrigatório de indenização pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações e mobilizações e outras previstas;

d) Atraso superior a 2 (dois) meses, contado da emissão da nota fiscal, dos pagamentos ou de parcelas de pagamentos devidos pela Administração por despesas de obras, serviços ou fornecimentos;

e) Não liberação pela Administração, nos prazos contratuais, de área, local ou objeto, para execução de obra, serviço ou fornecimento, e de fontes de materiais naturais especificadas no projeto, inclusive devido a atraso ou descumprimento das obrigações atribuídas pelo contrato à Administração relacionadas a desapropriação, a desocupação de áreas públicas ou a licenciamento ambiental.

**10.3** - A extinção do contrato poderá ser (art. 138 da Lei nº 14.133/2021):

a) Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

b) Consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

c) Determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

**10.3.1** - A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual serão precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

**10.3.2** - Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, o CONTRATADO será ressarcido pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito a:

**a)** Devolução da garantia;

**b)** Pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção;

**c)** Pagamento do custo da desmobilização.

**10.4** - A extinção determinada por ato unilateral da Administração poderá acarretar, sem prejuízo das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, as seguintes consequências (art. 139 da Lei nº 14.133/2021):





- a) Assunção imediata do objeto do contrato, no estado e local em que se encontrar,  
por ato próprio da Administração;
- b) Ocupação e utilização do local, das instalações, dos equipamentos, do material e do pessoal empregados na execução do contrato e necessários à sua continuidade;
- c) Execução da garantia contratual para:
- Ressarcimento da Administração Pública por prejuízos decorrentes da não execução;
  - Pagamento de verbas trabalhistas, fundiárias e previdenciárias, quando cabível;
  - Pagamento das multas devidas à Administração Pública;
  - Exigência da assunção da execução e da conclusão do objeto do contrato pela seguradora, quando cabível;
- d) Retenção dos créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados à Administração Pública e das multas aplicadas.

**10.4.1** - A aplicação das medidas previstas nas letras “a” e “b” do item anterior ficará a critério da Administração, que poderá dar continuidade à obra ou ao serviço por execução direta ou indireta.

**10.4.2** - Na hipótese da letra “b”, o ato deverá ser precedido de autorização expressa do secretário municipal competente.

**10.5** - Os emitentes das garantias previstas no art. 96 da Lei nº 14.133/2021 serão notificados pelo CONTRATANTE quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais (art. 136, § 4º da Lei nº 14.133/2021).

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

**11.1** - As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

**11.2** - Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

**11.3** - É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.





**11.4** - A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

**11.5** - Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

**11.6** - É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

**11.7** - O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

**11.8** - O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

**11.9** - O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

**11.10** - Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

**11.10.1** - Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

**11.11** - O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

**11.12** - Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DISPOSIÇÕES FINAIS**

**12.1** – São partes integrantes do presente Contrato o edital de licitação e seus anexos;

**12.2** – Os casos omissos serão solucionados entre as partes contratantes, observados os preceitos de direito público e as disposições de Lei nº 14.133/21 suas alterações, do Direito.





PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA

**UBATUBA**



## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO E DAS SOLUÇÕES ADMINISTRATIVA**

**13.1** – As controvérsias que não puderem ser resolvidas por solução administrativa, com a participação do assessoramento jurídico da Administração Pública Municipal, serão dirimidas pelo Foro do Município da Estância Balneária de Ubatuba – SP, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem plenamente de acordo, os partícipes obrigam-se ao total e irrenunciável cumprimento dos termos do presente instrumento, o qual lido e achado conforme, foi lavrado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, que vão assinadas pelos partícipes, na presença de 2 (duas) testemunhas legalmente capazes, para que produza seus legais efeitos, em juízo ou fora dele.

Ubatuba,

**MICHEL DOS SANTOS MEIRELLES**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

**CONTRATADA**  
**REPRESENTANTE LEGAL**

**TESTEMUNHAS:**

**CARLOS ALEXANDRE BARROS CARNEIRO**  
**RG. 06.672.433-7**

**LETÍCIA ALVES DIONISIO**  
**RG. 40.841.671-3**



**ANEXO IX – TERMO DE CIÊNCIA**  
**TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO (CONTRATOS)**  
**(REDAÇÃO DADA PELA RESOLUÇÃO Nº 11/2021)**

**CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA**

**CONTRATADO: CONTRATO Nº (DE ORIGEM): CHAM 013/2026**

**OBJETO: Credenciamento de Pessoas Jurídicas (Construtoras, Incorporadoras ou Imobiliárias) para oferecer, em condições exclusivas e com benefícios mínimos obrigatórios, imóveis residenciais aos servidores públicos municipais.**

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

**1. Estamos CIENTES de que:**

- a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
- c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa (s);
- e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

**2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:**

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA

**UBATUBA**



**LOCAL e DATA:** Ubatuba,

**AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:**

Nome: FLAVIA COMITTE DO NASCIMENTO

Cargo: PREFEITA MUNICIPAL

CPF: 264.858.918-03

**RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:**

**Pelo CONTRATANTE:**

**Atribuições: RESPONSÁVEL PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME,  
ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE E GESTOR DO CONTRATO:**

**GESTORA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:**

**Responsáveis que assinaram o ajuste:**

**Pelo CONTRATANTE**

Nome: MICHEL DOS SANTOS MEIRELLES

Cargo: SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

CPF:

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Pela CONTRATADA:**

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**DEMAIS RESPONSÁVEIS (\*):**

Tipo de ato sob sua responsabilidade: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_





PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA

**UBATUBA**



CPF: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

(\*) - O Termo de Ciência e Notificação e/ou Cadastro do(s) Responsável(is) deve identificar as pessoas físicas que tenham concorrido para a prática do ato jurídico, na condição de ordenador da despesa; de partes contratantes; de responsáveis por ações de acompanhamento, monitoramento e avaliação; de responsáveis por processos licitatórios; de responsáveis por prestações de contas; de responsáveis com atribuições previstas em atos legais ou administrativos e de interessados relacionados a processos de competência deste Tribunal. Na hipótese de prestações de contas, caso o signatário do parecer conclusivo seja distinto daqueles já arrolados como subscritores do Termo de Ciência e Notificação, será ele objeto de notificação específica. *(inciso acrescido pela Resolução nº 11/2021)*

