



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO

- 1.1. Locação de um imóvel para funcionamento do Anexo do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber, localizado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 69, Bairro São Sebastião, município de Amontada no município de Amontada.

### 2. DO DETALHAMENTO DO OBJETO

- 2.1. Locação de imóvel para funcionamento do Anexo do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber, localizado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, no Bairro São Sebastião, município de Amontada, com pelo menos 136,82 m<sup>2</sup>. **O imóvel deverá** comportar a estrutura básica conforme especificações deste termo de referência.

### 3. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

- 3.1. Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:  
3.2. A Secretaria de Educação, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros, caso entenda ser necessário;

### 4. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. A descrição da necessidade da contratação e de seus quantitativos encontram-se pormenorizados em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar(ETP), documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de contratação.

### 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

- 5.1. O imóvel na atual conjuntura urbanística do município, deverá apresentar as seguintes características:
- a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
  - b) Instalações hidros sanitários de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
  - c) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
  - d) ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
  - e) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
  - f) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
  - g) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais
  - h) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;
  - i) Teto, piso e paredes deverão está bom estado de funcionamento, com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras.

### 6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

- 6.1 A contratada deverá atender, incluindo os requisitos mínimos, de modo a possibilitar a seleção da proposta mais vantajosa mediante competição. Deve-se limitar àqueles requisitos indispensáveis ao atendimento à necessidade garantindo-se a contratação da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública.



## **7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:**

- 7.1. O prazo da presente locação será de 12 (doze) meses, prorrogável na forma do artigo 107 da Lei Federal nº. 14.133/21 e demais disposições legais aplicáveis.
- 7.2. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.
- 7.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.
- 7.4. O imóvel somente poderá ser ocupado pelo LOCATÁRIO quando o LOCADOR concluir todas as obras e adaptações necessárias à utilização do imóvel, conforme vistoria realizada e apresentação, caso necessário.
- 7.5. O regime de execução do contrato é o de execução indireta, por preço unitário.

## **8. DO VALOR E PAGAMENTO DO ALUGUEL**

- 8.1. O aluguel será por valor unitário e devido por mês vencido e será pago até o 30º (trigésimo) dia subsequente ao vencimento, via depósito na conta de titularidade, mediante a emissão de nota de débito pelo LOCADOR, sem prejuízo da apresentação das necessárias certidões mencionadas neste contrato.
- 8.2. O pagamento do aluguel somente ocorrerá a partir da efetiva entrega das chaves.
- 8.3. Fica autorizada a LOCATÁRIA a promover a retenção dos tributos e/ou contribuições devidas pelo LOCADOR nas hipóteses legalmente previstas;

## **9. DO REAJUSTE CONTRATUAL E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

- 9.1. O aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, considerando a data em que o LOCADOR apresentou a proposta comercial mais recente e incidindo sobre o valor mensal do próximo aluguel que se iniciar, com base no IGP-M.
- 9.2. O pedido de reajuste deverá ser endereçado à Secretaria de Educação e enviado ao seguinte endereço eletrônico, ou o que vier a substituí-lo mediante ofício: [coordenadoria.financeira@edu.amontada.ce.gov.br](mailto:coordenadoria.financeira@edu.amontada.ce.gov.br).
- 10.3. O pedido do item supra somente será considerado, após confirmação de recebimento enviado pela LOCATÁRIA.
- 10.4. O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo LOCADOR em até 12 (doze) meses contados de cada aniversário de publicação do contrato. Transcorrido esse período, ocorrerá a caducidade do direito.
- 10.5. Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido possível à LOCATÁRIA proceder aos cálculos devidos (ou aferir os realizados pelo LOCADOR), deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajuste, a ser exercido tão logo se disponha dos valores reajustados, sob pena de caducidade ao direito.
- 10.6. Quando, antes da data do reajuste, já tiver ocorrido a revisão do contrato para manutenção do seu equilíbrio econômico financeiro, será a revisão considerada à ocasião do reajuste, para evitar acumulação injustificada.
- 10.7. Os valores resultantes de reajuste terão sempre, no máximo, quatro casas decimais.
- 10.8. O presente instrumento contratual poderá ser alterado, com as devidas justificativas, por acordo entre as partes, para restabelecer o equilíbrio econômico- financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato, nos termos do artigo 124, II, "d" da Lei nº 14.133/2021.
- 10.9. Para os fins descritos no item anterior, o LOCADOR deverá encaminhar requerimento por escrito, juntamente com documentos comprobatórios (laudo de avaliação elaborado de acordo com as normas técnicas pertinentes), os quais serão analisados pela LOCATÁRIA.
- 10.10. O prazo é de até 60 (sessenta) dias para resposta da LOCATÁRIA aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e reajuste tem início quando os elementos necessários tiverem sido apresentados pelo LOCADOR.
- 10.11. Caso em qualquer momento se fizer necessário solicitar complementação documental do LOCADOR, o prazo do item 10.10. fica interrompido.



## **10. DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONTRIBUIÇÕES (INCLUSIVE SOCIAIS E DE MELHORIA) E SEGURO DO IMÓVEL**

10.1. Os impostos, taxas, contribuições (inclusive de melhoria e sociais) e seguro do imóvel que incidirem sobre o imóvel, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão exclusivamente por conta do LOCADOR.

## **12.1. DOS REPAROS NECESSÁRIOS E BENFEITORIAS**

### **12.1. DOS REPAROS NECESSÁRIOS**

12.1. Ficam a cargo do LOCADOR as obras de manutenção estrutural, de reforma ou de acréscimos que interessem e sejam necessárias à integridade estrutural do imóvel.

12.1.2. A necessidade dos reparos tipificados no item anterior será comunicada porempréscrito ao LOCADOR, que deverá iniciar a execução dos serviços de correção em até 10 dias corridos. Inerte o LOCADOR após este prazo, a LOCATÁRIA fica desde já autorizada a mandar executar os serviços, mediante cotação com três orçamentos, descontando do aluguel, pela terçaparte, até a quitação integral do débito.

12.1.3. Constituem o débito, os valores desembolsados para execução dos reparos e multa de 20% (vinte por cento) sobre esses.

12.1.4. Em caso de obras de caráter urgente, o prazo mencionado no parágrafo anterior é reduzido para 36h.

12.1.5. Na hipótese de inviabilização do uso do imóvel em virtude das obras mencionadas nos itens 12.1 e 12.1.2 por prazo superior a 3 (três) dias, a LOCATÁRIA fica autorizada a descontar do valor do aluguel o montante proporcional aos dias de inutilização do imóvel, sem prejuízo da possibilidade de rescisão (mediante prévia oportunidade de manifestação da LOCADOR).

12.1.6. Na hipótese dos reparos mencionados nos itens 12.1 e 12.1.2 supra, que não impliquem na inviabilidade do uso do bem, durarem mais de 10 (dez) dias, a LOCATÁRIA terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

### **12.2. DAS BENFEITORIAS**

12.2.1. A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel.

12.2.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

12.2.3. As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

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

13.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

13.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

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

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

13.5. 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 do contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

13.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos nos termos da art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

13.7. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

13.7.1. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados nos termos da art. 117 da Lei nº 14.133/2021.



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

13.7.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

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

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

13.7.6. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassem a sua competência.

13.8. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

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

13.9.2. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

13.9.3. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133/2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

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

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

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

#### **14. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

14.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).

#### **15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

15.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão a conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município.

15.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação: 16011601.12.365.0610.2.036-G.A.E.I.. Elemento de Despesas: 3.3.90.36.00. Fonte de Recursos: 1540000000, 1542000000.

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

#### **16. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

16.1. Caberá ao LOCADOR, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991:



16.2. Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do presente instrumento, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá o LOCADOR comunicar imediatamente a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.

16.3. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos no contrato e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes, bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.

16.4. Fornecer mensalmente e quando solicitado pela LOCATÁRIA certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT). Esta exigência refere-se tanto ao proprietário do imóvel quanto à eventual imobiliária que intermedeia o presente negócio;

16.5. Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

16.6. Fornecer declaração, quando requerido, atestando não haver impedimento em contratar com a Administração Pública, bem como de atendimento à norma do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;

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

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

16.9. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

16.10. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

16.11. Pagar as eventuais despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel. Os eventuais valores relativos à área comum do imóvel (despesas condominiais ordinárias) deverão ser apresentados à LOCATÁRIA, instruídos com planilha demonstrativa de custos e com comprovantes discriminados das despesas da cota-parte correspondente à área utilizada pela LOCATÁRIA. Ocorrendo dúvida ou divergência relacionada à planilha demonstrativa e/ou aos comprovantes das despesas, o pagamento ficará pendente até que sejam apresentados, pelo LOCADOR, os documentos correspondentes. Nesta hipótese, o prazo para pagamento, que coincide com o prazo para pagamento do aluguel, será interrompido, iniciando-se após a regularização;

16.12. Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel;

16.13. Contratar e pagar o prêmio de seguro complementar para o imóvel, no mínimo, contra incêndio e vendaval, no prazo de até 30 dias da publicação do contrato, bem como providenciar sua renovação durante toda a vigência do presente contrato, encaminhando cópia da renovação à LOCATÁRIA, no prazo de 30 (trinta) dias de sua efetivação;

16.14. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;

16.15. Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais;

16.16. Apresentar a matrícula atualizada do imóvel, bem como providenciar a averbação do presente instrumento na referida matrícula, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua publicação, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.

16.17. Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

## **17. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

17.1. Caberá à LOCATÁRIA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:

17.2. Receber o imóvel, após comunicação do LOCADOR, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes, desde que cumpridas as condições estabelecidas neste instrumento e seu anexo I, bem como no Termo de Referência.

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



- 17.4. Pagar o aluguel e os encargos da locação (inclusive as eventuais despesas ordinárias de condomínio, estas pagas diretamente à administração do condomínio – neste caso, fica o LOCADOR obrigado a apresentar os cálculos e índices que fundamentem eventuais correções ao final de cada 12 meses contados da data do termo de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA);
- 17.5. Indenizar e Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 17.6. Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas;
- 17.7. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 17.8. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;
- 17.19. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 17.20. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio do LOCADOR, dispensado o consentimento deste para a colocação de divisórias, redes e películas de proteção nas janelas, instalação de equipamentos de ar-condicionado e instalação de persianas.
- 17.21. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 17.22. Pagar as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet, manutenção dos equipamentos de combate a incêndio e aparelhos de ar-condicionado instalados no imóvel, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens.
- 17.23. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991;
- 17.24. O LOCATÁRIO poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel e não afronte as diretrizes do Código de Postura Municipal ou legislação assemelhada.

## **18. DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES**

- 18.1. O Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pela LOCATÁRIA (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com o LOCADOR, no prazo de até 15 (quinze) dias.
- 18.2. O Termo de Recebimento de Chaves pela LOCATÁRIA, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante da LOCATÁRIA e do LOCADOR.
- 18.3. O LOCATÁRIO obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos.
- 18.4. A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria de Saída.
- 18.5. O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pela LOCATÁRIA em até 5 (cinco) dias após a comunicação ao LOCADOR. Caso o LOCADOR não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pela LOCATÁRIA.
- 18.6. Realizada a vistoria de saída, o LOCADOR será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega das chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento do LOCADOR importará no recebimento tácito das chaves.
- 18.7. Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação. Não havendo acordo quanto a valores, poderá a LOCATÁRIA efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.



18.8. A LOCATÁRIA obrigará-se a pagar os danos/reparos apontados na vistoria de saída (sem prejuízo de eventual negociação entre as partes), sendo que o orçamento para esses reparos deverá ser apresentado pelo LOCADOR, que será aferido pela LOCATÁRIA, mediante pesquisa de mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá à LOCATÁRIA tal providência, com posterior pagamento ao LOCADOR do valor obtido.

18.9. A LOCATÁRIA deverá entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contra recibo, do consumo final da luz, água/esgoto e do desligamento do telefone e das eventuais taxas, caso o LOCADOR, sendo possível, não pretenda manter quaisquer desses serviços em funcionamento, deverá ser realizada a transferência imediata.

## 19. DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

19.1. O LOCADOR, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, durante o prazo do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura expressamente a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador as condições deste instrumento, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.

19.2. A alteração do locador em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado será efetuada por termo aditivo.

## 20. DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

20.1. Constituem prerrogativas da LOCATÁRIA em relação ao presente instrumento:

- I. Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do LOCADOR;
- II. Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei nº 14.133/2021, observada a cláusula de extinção descrito neste contrato;
- III. Fiscalizar sua execução;
- IV. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
- V. Nos casos de interesse público e nas hipóteses de necessidade de acautelar a apuração administrativa de infrações contratuais pelo LOCADOR, inclusive após a extinção do contrato, pode, provisoriamente, ocupar bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato.

## 21. DAS COMUNICAÇÕES

21.1. Qualquer comunicação entre as partes somente terá validade se devidamente formalizada por escrito, por qualquer meio admitido em Direito, desde que confirmado o recebimento junto ao destinatário.

21.2. As solicitações previstas neste instrumento deverão ser direcionadas da seguinte forma:

- A) Quanto à gestão contratual, como reajuste, reequilíbrio econômico-financeiro, prorrogação, alterações e rescisão contratuais por e-mail a ser indicado;
- B) Quanto à execução contratual, pagamento de aluguel e demais encargos, verificação de nota débito e certidões, esclarecimento sobre cumprimento de cláusulas contratuais, encerramento de consumo de energia elétrica/luz, água/esgoto, telefone e das eventuais taxas: por e-mail a ser indicado;
- C) Quanto à aferição e recebimento de imóvel, como emissão/conferência de Laudos de Vistorias de Entrada e Saída de imóvel, emissão de termo de recebimento e entrega de chaves: por e-mail a ser indicado;

21.3. Todas as solicitações também poderão ser dirigidas a Secretaria de Educação mediante remessa pelo Correio para o endereço da LOCATÁRIA descrito na primeira lauda deste instrumento, hipótese em que valerá, para efeito de eventual contagem de prazo, a data do recebimento.

Amontada-CE.; 23 de janeiro de 2025.

  
**Jerfison Bruno Oliveira**  
Secretário de Educação



## JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

**INTERESSADO:** MUNICÍPIO DE AMONTADA – SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

**PREPOSTA:** OTTON BISMARCK DE ARAÚJO AGUIAR – CPF/MF: 034.952.023-23.

**OBJETO:** INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DO ANEXO DO CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL ALEGRIA DO SABER, LOCALIZADO NO BAIRRO SÃO SEBASTIÃO, MUNICÍPIO DE AMONTADAS.

Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos do princípio lógico que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotado pelos Poderes submetidos a Carta Magna, especificamente ao *caput* do art. 37, sendo a impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela, que é o bem estar dos jurisdicionados.

Especificamente no que concerne ao Princípio da Eficiência, o Estado precisa estar preparado para gerir de forma precisa o patrimônio, recursos e as políticas públicas. Dentre as vertentes oriundas da aplicação deste princípio, pode-se mencionar a produtividade, exigência pertinente por qualquer cidadão aos órgãos públicos, mas para que a Administração Pública e precisamente o município, demonstre produtividade, é preciso que haja aparato, suporte tanto em relação ao funcionalismo, quanto a estrutura física, não basta, portanto a divisão organizacional, é fundamental implementar esta organização.

Esta obrigatoriedade, com certeza, busca a propiciar uma solução sem a qual não se conseguiria arregimentar o melhor contratante para a Administração Pública, que hoje, no rol de seus princípios, inclui o da eficiência, mormente em período em que se exige maior conhecimento técnico para o exercício do mister e segurança dos atos administrativos.

## DA CONDIÇÃO DA PROPOSTA

A preposta é proprietária de um imóvel situado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro São Sebastião, na cidade de Amontada, o qual servirá para uso não residencial da Secretaria de Educação, o aluguel é no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais.





## DA FUNDAMENTAÇÃO

Tal contrata o tem como base legal o art. 74, inciso V,   5  da Lei N  14.133/21 e altera es posteriores, *in verbis*:

Art. 74.   inexig vel a licita o quando invi vel a competi o, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisi o ou loca o de im vel cujas caracter sticas de instala es e de localiza o tornem necess ria sua escolha.

[...]

  5  Nas contrata es com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avalia o pr via do bem, do seu estado de conserva o, dos custos de adapta es, quando imprescind veis  s necessidades de utiliza o, e do prazo de amortiza o dos investimentos;

II - certifica o da inexist ncia de im veis p blicos vagos e dispon veis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do im vel a ser comprado ou locado pela Administra o e que evidenciem vantagem para ela.

O Im vel definido constitui-se no local e principalmente com reparti es mais adequadas para o funcionamento do Anexo do Centro de Educa o Infantil Alegria do Saber, localizado no Bairro S o Sebasti o, munic pio de Amontada que dar  uma maior prote o, dada   localiza o e estrutura f sica com dimens es capazes de atender aos reclamos e interesse da Administra o.

Sobre o assunto Mar al Justen Filho, que ressalta:

As caracter sticas do im vel (tais como localiza o, dimens o, edifica o, destina o etc.) s o relevantes, de modo que Administra o n o tem outra escolha.

Quando a Administra o necessita de im vel para destina o peculiar ou com localiza o determinada, n o se torna poss vel   competi o entre os particulares.

O assunto tamb m   definido por S rgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou loca o de im vel destinado ao servi o p blico, como bem se reportam:

Im vel destinado ao "servi o p blico", aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localiza o e instala es se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse p blico, das atividades administrativas. (Dispensa e Inexigibilidade de Licita o p.60)

Como o objeto da contrata o refere-se   loca o de im vel que funcionar  o Anexo do Centro de Educa o Infantil Alegria do Saber, localizado no Bairro S o Sebasti o, munic pio de Amontada, sem o local apropriado, e com a referente loca o servir  para solucionar tal problema, o contrato   regido pelo direito privado, conforme a Lei n  8.245/91, que permite maior prazo de vig ncia de acordo com seu art. 3 , *in verbis*:

Art. 3 . O contrato de loca o pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de v nia conjugal, se igual ou superior a dez anos.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelo exposto, propomos a locação do imóvel do Sr. Otton Bismark de Araújo Aguiar, CPF/MF: 034.952.023-23, que tem como objeto: Locação de 01 (um) imóvel localizado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro São Sebastião, sede deste município, para funcionamento do Anexo do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber, de responsabilidade da Secretaria de Educação do município de Amontada, estando de acordo com o interesse público, tanto no que se refere às atividades precípuas, quanto à compatibilidade do preço exigido pelo mercado, dessa forma, se reconhecida à singularidade do imóvel para sua locação.

Amontada/CE., 23 de janeiro de 2025.

  
**Jefferson Bruno Oliveira**  
Secretário de Educação



## MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Processo nº \_\_\_\_\_.

**CONTRATO Nº \_\_\_\_\_ / 20XX.**

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram o Município de Amontada, por intermédio da Secretaria de Educação, e o(a) (nome da pessoa física ou jurídica), nos termos abaixo aduzidos:

### PREÂMBULO:

**CONTRATANTES:** O **Município de Amontada/CE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.582.449/0001-91, com sede na Avenida General Alípio dos Santos, 1353, CEP: 62.540-000, Centro, Amontada/CE, doravante denominado **MUNICÍPIO**, por intermédio da Secretaria de Educação, inscrita no CNPJ/MF nº 41.923.828/0001-07, representado neste ato por seu titular, Sr. Jerffson Bruno Oliveira, brasileiro, inscrito no CPF/MF nº 031.623.723-05, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença o Sr./Sra./empresa (**nome da pessoa proprietária do imóvel**), pessoa jurídica/física, inscrita no CNPJ/CPF sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXX, com sede/domicílio (endereço completo), doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes **cláusulas e condições** que se seguem:

**FUNDAMENTO DO CONTRATO:** Este contrato decorre do Processo nº XXXXXXXXXXXX, sendo autorizado pelo Despacho n. XXXX/XXX, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1.1 Constitui objeto do presente contrato a **Locação de 01 (um) imóvel localizado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro São Sebastião, sede deste município, para funcionamento do Anexo do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber, de responsabilidade da Secretaria de Educação do município de Amontada.**

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

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

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

2.1.2 Fornecer **declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação**, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

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

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

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

2.1.6 Responder pelos danos ao patrimônio do **LOCATÁRIO** decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

2.1.7 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação; Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

2.1.8 Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada á quitação genérica;



- 2.1.9 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 2.1.10 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.11 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 2.1.12 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.13 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

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

3.1 o LOCATÁRIO obriga-se a:

- 3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 3.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- 3.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 3.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 3.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração
- 3.1.13 Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- 3.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

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

- 4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;
- 4.1.1 As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;
- 4.2 As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- 4.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;
- 4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 4.3 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;
- 4.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no



limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

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

4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

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

5.1 O prazo do presente Contrato será de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado na forma da Lei.

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

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

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

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

6.1 O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ), perfazendo o valor global de  
R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).

6.2 O pagamento será efetuado, até o 30º (trigésimo) dia subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.2.1 Os pagamentos serão efetuados mediante transferências efetuadas nos meios bancários informados pelo LOCADOR.

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

7.1 O aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, considerando a data em que o LOCADOR apresentou a proposta comercial mais recente e incidindo sobre o valor mensal do próximo aluguel que se iniciar, com base no IGP-M.

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

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº 16011601.12.365.0610.2.036-G.A.E.I., elemento de despesas: 3.3.90.36.00, fonte de recursos: 1540000000, 1542000000.

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

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

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

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

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

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



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

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

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto 114/2024, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de **3%** (três por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 1 % (um por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

b.3. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

b.4. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

b.5. Der causa à inexecução total do contrato;

b.6. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

b.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

b.8. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

b.9. O LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

b.10. O LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

b.11. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

b.12. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

b.13. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013;

b.14. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

b.15. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto 114/2024, ou outro que vier a substituí-lo;

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

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

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

11.1 A Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3 Indenizações e multas.

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

14.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

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

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

15.2. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.



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

16.1 Fica eleito o foro do Município de Amontada, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

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

\_\_\_\_\_, aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de 20xx.

**Pelo LOCATÁRIO:**

(nome da autoridade)  
(nome do cargo)

**Pelo LOCADOR:**

(nome)

Testemunhas:

1ª \_\_\_\_\_ CPF/MF: \_\_\_\_\_

2ª \_\_\_\_\_ CPF/MF: \_\_\_\_\_





**DESPACHO**

À Comissão de Contratação,

Senhor Agente de Contratação,

Em conformidade com o art. 74, inciso V, § 5º da Lei Nº 14.133/21 e alterações posteriores, encaminhamos a V. Sa. os autos do Processo de **Inexigibilidade de Licitação** nº 001/2024-INEX, cujo objeto é a Locação de 01 (um) imóvel localizado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro São Sebastião, sede deste município, para funcionamento do Anexo do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber, de responsabilidade da Secretaria de Educação do município de Amontada, para análise, de forma a verificar o atendimento aos termos da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

Amontada/CE, 23 de janeiro de 2025.

  
**Jerffson Bruno Oliveira**  
Secretário de Educação



## TERMO DE AUTUAÇÃO

**Origem: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 23.01.01/2025.02**  
**Setor/Interessado: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO.**

Nesta data, tendo em vista o Processo Administrativo da Secretaria/Setor interessado, o qual solicita que se proceda os atos de contratação direta necessários para a **Locação de 01 (um) imóvel localizado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro São Sebastião, sede deste município, para funcionamento do Anexo do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber, de responsabilidade da Secretaria de Educação do município de Amontada**, de acordo com a proposta apresentada e ato de inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, inciso V, § 5º da Lei Nº 14.133/21 c/c Decreto Municipal nº 114/2024, e alterações posteriores.

Nestes termos, AUTUO as peças que segue, transformando no Processo nos termos seguinte:  
Modalidade: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 23.01.01/2025.02.

Amontada/CE, 23 de janeiro de 2025.

  
**Magno Samá Sales Barros**  
Agente de Contratação



**JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE, RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR E  
JUSTIFICATIVA DO PREÇO  
INEXIGIBILIDADE Nº. 23.01.01/2025.02**

**OBJETO:** Locação de 01 (um) imóvel localizado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro São Sebastião, sede deste município, para funcionamento do Anexo do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber, de responsabilidade da Secretaria de Educação do município de Amontada.

O MUNICÍPIO DE AMONTADA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Avenida General Alípio dos Santos, 1353, Centro, na cidade de Amontada, Ceará, CEP: 62.540-000, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.582.449/0001-91, através da Secretaria de Educação, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.923.828/0001-07, neste ato representado pelo Sr. Jerffson Bruno Oliveira, Secretário de Educação, por intermédio do Agente de Contratação, necessita contratar os serviços mencionados no objeto acima:

**1. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE: BASE LEGAL: Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações).**

Objetivo da Licitação é contratar a proposta mais vantajosa primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é a regra.

Entretanto há requisições que por características específicas tornam-se impossíveis ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais. Na ocorrência de licitações inviáveis ou impossíveis a lei previu exceções as regras, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de licitação. Trata-se de certame realizado sob obediência ao estabelecido no artigo 72, lei 14.133/2021.

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - Documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - Razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - Autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

A situação em análise enquadra-se na hipótese prevista no Art. 74, V da Lei 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

...

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

No caso em questão se verifica a análise do inciso art. 74 da Lei 14.133/2021. Inobstante o fato de a presente contratação estar dentro dos preceitos estabelecidos no art. 74, V, da Lei 14,133/2021, o que justifica a contratação direta.



## 2. JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA:

Esse processo tem a finalidade de Locação de 01 (um) imóvel localizado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro São Sebastião, sede deste município, para funcionamento do Anexo do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber, de responsabilidade da Secretaria de Educação do município de Amontada.

Justificativa pertinente à escolha da contratação do imóvel localizado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro São Sebastião, nesta cidade, de propriedade da Otton Bismark de Araújo Aguiar, de acordo com a proposta da contratada e ato de inexigibilidade de Licitação, nos termos do Art. 74, Inciso V da Lei 14.133 de 01 de Abril de 2021, e alterações posteriores.

Assim, e por entender que se encontram cumpridos os requisitos previstos na legislação, em especial quanto à fundamentação da contratação por em **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, em conformidade com o art. 74, caput, inciso V, § 5º, da Lei n.º 14.133/2021, passa-se a JUSTIFICAR a indicação em análise.

## 3. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - ADEQUAÇÃO DO ART. 74, V, DA LEI 14.133/2021:

A Secretaria de Educação, vem expor os motivos que justificam a contratação do(a) Sr.(a) **Otton Bismark de Araújo Aguiar**, CPF/MF nº 034.952.023-23, aduzindo, para tanto as seguintes razões.

Tal contratação tem como base legal o art. 74, inciso V, § 5º da Lei Nº 14.133/21 e alterações posteriores, *in verbis*:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

O Imóvel definido constitui-se no local e principalmente com repartições mais adequadas para o funcionamento do Anexo do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber, localizado no Bairro São Sebastião, município de Amontada que dará uma maior proteção, dada à localização e estrutura física com dimensões capazes de atender aos reclamos e interesse da Administração.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização



determinada, não se torna possível à competição entre os particulares.

O assunto também é definido por Sérgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, como bem se reportam:

Imóvel destinado ao "serviço público", aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localização e instalações se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse público, das atividades administrativas. (Dispensa e Inexigibilidade de Licitação p.60)

#### **4. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

Assim, e por entender que se encontram cumpridos os requisitos e fundamentando a contratação em **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, em conformidade com o art. 74, caput, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, passa-se a **JUSTIFICAR** o valor do objeto do contrato.

A preposta é proprietária de um imóvel situado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro São Sebastião, município de Amontada, o qual servirá para uso não residencial do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber, localizado no Bairro São Sebastião, município de Amontada, o aluguel é no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais.

#### **5. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL.**

Nos procedimentos administração para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no artigo 62 Lei 14.133/2021, indispensáveis ao cumprimento do objeto:

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

**I** - Jurídica;

**III** - Fiscal, Social e Trabalhista;

Diante disso resta deixar resignado que a licitante demonstrou habilmente sua habilitação jurídica e regularidade fiscal.

#### **6. DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS COM O COMPROMISSO A SER ASSUMIDO.**

**DECLARAMOS** para os devidos fins, especialmente em atendimento ao disposto no art. 16 da Lei Complementar nº 101/2000- Lei de Responsabilidade Fiscal, informamos que há estimativa de impacto Orçamentário e Financeiro, o processo encontra-se em compatibilidade e adequado com a nossa Legislação Municipal, em especial com o PPA - Plano Plurianual, com a LDO - Lei de Diretrizes Orçamentárias e por fim, com a LOA - Lei Orçamentária anual, e assim sendo, existe previsão dos recursos orçamentários, para assegurar o pagamento das despesas relacionadas ao objeto indicado acima, consoante da disponibilidade de dotação orçamentária para a tal finalidade.

As despesas decorrentes dos serviços constantes do objeto supramencionado, correrão à conta da dotação orçamentária própria da SECRETARIA DE EDUCAÇÃO do Município de Amonatda-CE, constante da Lei Orçamentária Anual, para o exercício financeiro de 2024, na seguinte classificação programática:

<b>Dotação Orçamentária:</b>	<b>Elemento de Despesas:</b>	<b>Fonte</b>
16011601.12.365.0610.2.036- G.A.E.I..	3.3.90.36.00	1540000000, 1542000000



## 7. CONCLUSÃO:

Em relação aos preços, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado, podendo a Administração contratá-los sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Do acima exposto, inobstante o interesse em contratar a referida, é decisão discricionária do Gestor optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise da Auditoria Interna e Procuradoria Jurídica de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

Amontada/CE, 24 de janeiro de 2025.

**Magno Sama Sales Barros**  
Agente de Contratação



  procuradoria Jur dica

Senhor Procurador,

Encaminhamos a V. Sa. o Processo de INEXIGIBILIDADE de Licita o n.º 23.01.01/2025.02, cujo objeto   a Loca o de 01 (um) im vel localizado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro S o Sebasti o, sede deste munic pio, para funcionamento do Anexo do Centro de Educa o Infantil Alegria do Saber, de responsabilidade da Secretaria de Educa o do munic pio de Amontada, para exame e aprova o. Assim, submeto a presente justificativa   Assessoria Jur dica nos termos do art. 53 da Lei n. 14.133/2021.

Amontada-CE, 24 de janeiro de 2025.

**Magno Sam  Sales Barros**  
Agente de Contrata o



**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 23.01.01/2025.02**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 23.01.01/2025.02**

**ASSUNTO:** CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO. POSSIBILIDADE.

**RELATÓRIO:**

Trata-se de processo administrativo instaurado com o objetivo de verificar a legalidade da locação de imóvel, pela Secretaria de Educação do Município de Amontada, destinado ao funcionamento do Anexo do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber, localizado no Bairro São Sebastião, município de Amontada, localizado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro São Sebastião, no município de Amontada, que tem por titular o Sr. Otton Bismark de Araújo Aguiar, inscrito no CPF/MF sob o nº 034.952.023-23, por um período de 12 (Doze) meses, por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, "V" da Lei Federal nº 14.133/2021.

A finalidade da contratação, visa atender as demandas da Secretaria de Educação, que através de seu gestor autorizou a abertura do procedimento de contratação, que justifica o ato aduzindo:

A locação do imóvel localizado no Bairro São Sebastião para funcionamento do anexo do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber se faz necessária devido à demanda crescente por vagas na educação infantil no município. Com a ampliação da estrutura física, será possível atender um maior número de criança pré-escolar, garantindo o acesso à educação de qualidade e contribuindo para o desenvolvimento integral dos alunos.

Além, disso, a escolha do imóvel no bairro São Sebastião se justifica pela sua localização estratégica, próxima à áreas residenciais e de fácil acesso para os pais e responsáveis dos alunos. Dessa forma, a comunidade local será beneficiada com a locação deste imóvel atende às necessidades do município em garantir o direito à educação das crianças, promovendo um impacto positivo na comunidade.

A ausência de licitação, no caso em questão, deriva da possibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não o escolhido. As características do imóvel, tais como localização, dimensão, equipamentos disponíveis, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a administração não tem outra escolha. O imóvel possui a estrutura e localização adequada ao que se destina.

Foi anexado avaliação pelo Órgão competente do Município, Certidão de inexistência de imóveis públicos vagos que se destinem ao fim almejado pela Secretaria e restou apresentada a justificativa para celebração do ato de contratação direta, demonstrando-se a necessidade e os motivos da escolha do imóvel, com a demonstração da vantagem para a gestão do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber, localizado no Bairro São Sebastião, no município de Amontada, de responsabilidade da Secretaria de Educação, do município de Amontada.

Vieram então os autos a esta Procuradoria Jurídica para emissão de Parecer.

**ANÁLISE JURÍDICA - VIABILIDADE JURÍDICA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

A contratação direta pretendida, na hipótese de inexigibilidade de licitação, é perfeitamente possível, eis que encontra fundamento factual e legal. Senão vejamos:





A Constituição da República impõe ao Poder Público o dever de observar o princípio instrumental da licitação, cuja finalidade - em termos simplórios - é propiciar a contratação mais vantajosa à Administração.

Art. 37 —(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Tal princípio da licitação, por ser regra, deve ser lido da forma mais extensível quanto possível, ao passo que as exceções devem ser lidas e interpretadas de forma restritiva. Assim manda a boa hermenêutica por meio do enunciado da interpretação restritiva das regras de exceção. Na prática: licitar sempre quando possível, contratar sem licitação somente quando estritamente necessário.

Entretanto, a Carta Magna prevê expressamente a existência de casos que exceção o dever de licitar. São os casos das licitações tidas por contratação direta mediante dispensa ou inexigibilidade de licitação.

A contratação ora sob análise se amolda à hipótese de inexigibilidade de licitação, eis que se subsume à hipótese do art.74, “V” da Lei n.º 14.133/2021. Visa-se a locação de bem imóvel destinado ao funcionamento do Anexo do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber, localizado no Bairro São Sebastião, município de Amontada, localizado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro São Sebastião, município de Amontada, por um período de 12 (Doze) meses.

Diante da subjetividade que permeia a contratação, e da discricionariedade do ato de contratação, em face das motivações de Localização e escolha do imóvel objeto da contratação, inferimos que não há parâmetro objetivos hábeis a autorizar disputa em âmbito concorrencial.

Nesse diapasão a presente contratação, ter fundamento no art. 74, inciso “V” e § 5º da Nova Lei de Licitações Públicas e Contratos - Lei nº 14.133/2021.

Forçar a Administração Pública a realizar licitação, nestes casos, resultaria em prejuízos financeiros e em violação direta ao princípio da economicidade o procedimento resultaria inútil e contrário ao interesse do Poder Público e, no ponto, não se olvide os altos custos despendidos pela Administração toda vez que realiza licitações, seja com a mobilização do aparato técnico ou administrativo que utiliza para levar a cabo o procedimento.

Diante do contexto factual, não seria viável lançar mão de licitação porque indubitavelmente estamos diante da ausência do seu pressuposto lógico. E mesmo que não lhe faltasse tal premissa, a doutrina é pacífica em reconhecer que a inexigibilidade abrange também os casos em que a contratação necessária a satisfazer a necessidade e incompatível com a natureza do procedimento licitatório, o que seria suficiente para proceder- se a inexigibilidade.

#### REQUISITOS LEGAIS DA LEI N° 14.133/21

Conforme já falamos, a contratação sob análise amolda-se à hipótese do art.74, “V” e seu § 5º da Nova Lei de Licitações e Contratos- Lei nº 14.133/2021:



Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Da leitura do dispositivo, pode-se depreender a existência dos pressupostos legais para a regularidade da inexigibilidade de licitação no caso de contratação de imóvel, a saber:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Consta anexado aos autos avaliação prévia, do Setor de Engenharia e Avaliação do Município, que da conta que o bem objeto do presente procedimento tem preço de mercado em média no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensal, o que demonstra que o preço da contratação se encontra dentro dos valores do mercado imobiliário da cidade. Encontra-se acostado aos autos laudo de vistoria e apuração de eventuais modificações necessárias para a eficaz utilização do imóvel a ser locado.

Por fim, já consta nos autos certidão de inexistência de bem público que atenda o objeto pretendido no presente procedimento.

Portanto, necessário de faz a estrita observância dos requisitos legais para que seja concretizada a contratação pela Secretaria Solicitante. Salientando-se que não compete a esta Procuradoria a análise da escolha e conveniência da contratação, muito menos, o preço da eventual contratação. Que seja justificada a singularidade do imóvel e sua vantagem

#### **DA FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO:**

A Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), elenca em seu artigo 72, normas gerais que regem as diversas possibilidade de contratações direta, e em especial estabelece a formalização e instrução do processo administrativo, assim estabelecendo:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar,



- análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
  - III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
  - IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
  - V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
  - VI - razão da escolha do contratado;
  - VII - justificativa de preço;
  - VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial

Resta atendida, a instrução processual necessária, conforme observações já apontadas no presente parecer.


#### **DO PARECER:**

Cumprе salientar que esta Assessoria Jurídica emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnicos-administrativa. Além disso, este parecer possui caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do gestor.

*Ex positis*, com fulcro nas disposições normativas pertinentes, esta Procuradoria manifesta-se pela legalidade do processo administrativo em análise, OPINANDO pela possibilidade da contratação do Imóvel.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Amontada/CE, 24 de janeiro de 2025.

  
**Jackson Bezerra da Costa**  
Procurador Jurídico



**TERMO DE AUTORIZA O**

**INEXIGIBILIDADE DE LICITA O N  23.01.01/2025.02**

O MUNIC PIO DE AMONTADA, pessoa jur dica de direito p blico interno, com sede na Avenida General Al pio dos Santos, 1353, Centro, CEP 62540-000, Bairro Centro, Amontada, Cear , inscrito no CNPJ/MF sob o n  06.582.449/0001-91, atrav s da Secretaria de Educa o, inscrita no CNPJ/MF sob o n  41.923.828/0001-07, neste ato representada Sr. Jerffson Bruno Oliveira, inscrito no CPF/MF sob o n  031.623.723-05, nos termos do art. art. 74, caput, inciso V, da Lei n  14.133/2021 e com base no Decreto Municipal n . 114/2024, AUTORIZO a continuidade no procedimento administrativo, objetivando a contrata o via INEXIBILIDADE DE LICITA O N  23.01.01/2025.02 para atendimento das despesas a seguir discriminadas:

**OBJETO:** Loca o de 01 (um) im vel localizado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro S o Sebastiao, sede deste munic pio, para funcionamento do Anexo do Centro de Educa o Infantil Alegria do Saber, de responsabilidade da Secretaria de Educa o do munic pio de Amontada.

**PESSOA F SICA:** Otton Bismark de Ara jo Aguiar - CPF/MF N  034.952.023-23;

**VALOR OFERTADO:** R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais);

**DOTA O OR AMENT RIA:** 16011601.12.365.0610.2.036-G.A.E.I..

Com base no parecer jur dico dos dados expostos e da documenta o apresentada, RATIFICO a situa o de INEXIGIBILIDADE DE LICITA O, fundamentada no Art. 74, Inciso V, da Lei 14.133, de 01 de Abril de 2021.

**DO CONTRATO E DA PUBLICIDADE**

**DO CONTRATO:** Firmar contrato nos termos da Minuta de Contrato elaborado, convocando-se o interessado para assinatura do contrato nos prazos fixados em lei;

**DA PUBLICA O:** A contrata o ser  registrada e publicada no Portal Nacional de Contrata es P blicas (PNCP), na situa o de Inexigibilidade de Licita o, com amparo na legisla o supracitada. Publique-se no Portal Nacional de Contrata es P blicas (PNCP).

Amontada-CE, 24 de janeiro de 2025.

  
**JERFFSON BRUNO OLIVEIRA**  
Secret rio de Educa o



**EXTRATO TERMO DE AUTORIZAÇÃO**  
**PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 23.01.01/2025.02**

A **Agente de Contratação da Prefeitura Municipal de Amontada**, Estado do Ceará, em cumprimento à ratificação procedida pelo Sr. **JERFFSON BRUNO OLIVEIRA**, Secretário de Educação de Amontada, Estado do Ceará, faz publicar o Extrato resumido do processo de INEXIGIBILIDADE de licitação a seguir:

**OBJETO:** Locação de 01 (um) imóvel localizado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro São Sebastião, sede deste município, para funcionamento do Anexo do Centro de Educação Infantil Alegria do Saber, de responsabilidade da Secretaria de Educação do município de Amontada..

**FAVORECIDO(A):** Sr. Otton Bismark de Araújo Aguiar - CPF nº 034.952.023-23.

**VALOR GLOBAL:** R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).

**FUNDAMENTO LEGAL:** Art. 74, Inciso V da Lei 14.133 de 01 de Abril de 2021 e demais legislações pertinentes.

Declaração de INEXIGIBILIDADE de Licitação emitida pela Agente de Contratação e Ratificada pelo Sr. **JERFFSON BRUNO OLIVEIRA**, Secretário de Educação de Amontada.

Amontada-CE, 24 de janeiro de 2025.

**JERFFSON BRUNO OLIVEIRA**

Secretário de Educação



**CERTID O DE DIVULGA O DO EXTRATO DO PROCESSO DE  
INEXIGIBILIDADE DE LICITA O N  23.01.01/2025.02**

CERTIFICO que o Extrato de **Processo de INEXIGIBILIDADE de Licita o N  23.01.01/2025.02**, para a *Loca o de 01 (um) im vel situado na Avenida Sargento Francisco de Castro, 691, Bairro S o Sebasti o, nesta cidade, para funcionamento da* foi devidamente afixado no quadro de avisos da Prefeitura de Municipal de Amontada, no dia 24 de janeiro de 2025, conforme determina o prevista na Lei 14.133/2021 e demais legisla es pertinentes.

Amontada-CE, 24 de janeiro de 2025.

  
**JERFFSON BRUNO OLIVEIRA**  
Secret rio de Educa o