

TERMO DE REFERÊNCIA - TR E MINUTA DO CONTRATO



TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, ART. 74, V, LEI 14.133/2021.

PROCESSO ADMINISTRATIVO 1003.10/2025

1. DO OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a **Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social**, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores.
- 1.2. O imóvel deverá atender a uma série de requisitos técnicos, jurídicos e administrativos, com o objetivo de assegurar que o espaço físico escolhido seja plenamente funcional e alinhado às necessidades específicas da unidade, conforme tabela, condições e exigências estabelecidas neste instrumento.
- 1.3. O imóvel a ser locado deverá atender às necessidades específicas da **Sede da Secretaria Municipal de Comunicação**, proporcionando um espaço amplo, funcional e seguro.

2. ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DE CONTRATAÇÃO

- 2.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 7.972,92 (sete mil, novecentos e setenta e dois reais e noventa e dois centavos)**, conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da sede da Secretaria de Comunicação Social, Rua Padre Franco, nº 17, quadra 69, lote 02, Edifício Dom Franco, Centro, com área total de 64,00 m².	Mês	06	1.328,82	7.972,92

3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

- 3.1. Após análise detalhada das opções disponíveis no mercado local, foi constatado que, dentre os imóveis que poderiam atender às necessidades da administração pública, o imóvel localizado na Rua Padre Franco, nº 17, quadra 69, lote 02, Edifício Dom Franco, Centro, Balsas é a melhor opção para abrigar as instalações da sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social, uma vez que oferece a infraestrutura necessária e está estrategicamente posicionado para garantir acesso facilitado à população local.
- 3.2. Além disso, a Administração Municipal não dispõe de imóvel vago e disponível que atenda ao objeto, o que foi comprovado por meio de declaração de inexistência de imóvel. Além disso, após a realização da avaliação do imóvel, constatou-se que o preço da locação está em conformidade com os valores praticados no mercado imobiliário do Município. Esse



fator, aliado à adequação do espaço às necessidades, foi determinante para a escolha do imóvel, conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar (ETP).

4. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

- 4.1. Independentemente do procedimento que antecede a contratação, cabe à Administração demonstrar a conformidade do preço ajustado com os valores praticados no mercado. Para isso, foi realizada a avaliação do imóvel pelo setor responsável do Município, que garantiu a adequação do valor da locação com as condições do mercado imobiliário local.
- 4.2. Trata-se de uma condição essencial para assegurar que a contratação seja vantajosa para a Administração Pública. Assim, o fato de a contratação decorrer de inexigibilidade de licitação não exime a necessidade de comprovação da conformidade do preço.
- 4.3. Neste caso, a justificativa do preço foi validada com base no laudo de avaliação do imóvel, realizado pelo setor competente, que verificou a compatibilidade do valor de locação com os preços de mercado praticados na região.
- 4.4. A viabilidade do preço foi, ainda, confirmada junto ao setor de contabilidade, por meio da dotação orçamentária correspondente, assegurando que os recursos necessários estão devidamente alocados para a execução da contratação.

5. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. A equipe de planejamento da contratação, vinculada à Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, com base nas informações prestadas pela Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária, apresenta a presente justificativa quanto à necessidade de garantir a continuidade e a regularização da estrutura física atualmente utilizada pela sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social.
- 5.2. A unidade em questão encontra-se instalada em imóvel anteriormente locado por meio de contrato firmado na gestão municipal anterior, cuja vigência expirou com o término daquele mandato. Desde então, não houve formalização de novo instrumento contratual, o que resultou na ausência de respaldo jurídico para a permanência da administração no referido imóvel. Ainda assim, por questões operacionais e em razão da importância do serviço, optou-se pela manutenção provisória da utilização do espaço, tendo em vista que o imóvel apresenta condições físicas e estruturais adequadas, atendendo aos requisitos de funcionalidade, salubridade e segurança indispensáveis para o funcionamento da Secretaria.
- 5.3. Conforme manifestação e informações repassadas, a instalação da Secretaria Municipal de Comunicação Social em imóvel adequado é indispensável à continuidade das atividades administrativas vinculadas à gestão da informação institucional e ao relacionamento com a população. A ausência de estrutura física compatível compromete o desempenho das funções essenciais à transparência pública, à divulgação de atos oficiais e à articulação entre os diversos setores da administração municipal, o que pode impactar negativamente a efetividade das políticas públicas.
- 5.4. Ademais, a permanência no imóvel sem a devida formalização contratual fere princípios constitucionais e legais da administração pública, notadamente os da legalidade, segurança jurídica e responsabilidade administrativa, podendo ensejar apontamentos por órgãos de controle e eventual responsabilização da gestão.





- 5.5. Diante disso, a regularização da ocupação do imóvel, seja por meio de novo contrato de locação ou outro instrumento jurídico compatível, configura-se como medida necessária, urgente e estratégica. Trata-se de ação que visa resguardar a legalidade administrativa e garantir a continuidade de um serviço essencial, em estrutura já consolidada, evitando gastos adicionais com deslocamento, reforma ou adequação de novo espaço.
- 5.6. Destacamos, por fim, que será necessário demonstrar a vantajosidade econômica da medida, comprovando que a regularização da permanência no atual imóvel representa a alternativa mais eficiente e econômica para a administração pública.
- 5.7. A análise deverá considerar o custo-benefício da contratação frente às despesas operacionais, logísticas e estruturais que seriam exigidas para a implantação da unidade em outro local. Essa vantajosidade poderá ser identificada a partir da comparação com as soluções disponíveis no mercado, conforme será demonstrado no presente instrumento, permitindo à Administração optar pela alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico e econômico.

6. DO ALINHAMENTO COM O PLANO DA ORGANIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

- 6.1. A demanda postulada se encontra prevista no Plano de Contratações Anual de 2025.

7. DA VISTORIA

- 7.1. A vistoria no imóvel foi realizada por meio de relatório de avaliação a realizado pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

8. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

9. DA SUBCONTRATAÇÃO

- 9.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

10. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL, DO PREÇO E DO PAGAMENTO

- 10.1. O prazo de vigência da contratação é de 6 (seis) meses contados do início da vigência que consta descrita no instrumento contratual, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 10.2. O contrato poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, desde que a prorrogação seja conveniente e vantajosa para a administração pública e haja disponibilidade orçamentária. A prorrogação deverá ser formalizada antes do término da vigência original do contrato.
- 10.3. O valor mensal do aluguel será de R\$ 1.328,82 (um mil, trezentos e vinte e oito reais e noventa e dois centavos). Este valor foi definido com base no Laudo de Avaliação em anexo e estudo técnico preliminar, que considerou as características do imóvel, a localização e os preços praticados na região. Além disso, foi atendido a proposta enviada pelo locador.
- 10.4. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 10 de cada mês, mediante apresentação de nota fiscal/fatura pelo locador. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária ou outro meio eletrônico definido pela Prefeitura Municipal de Balsas.





- 10.5. O valor do aluguel será reajustado anualmente, a contar da data de assinatura do contrato, com base no índice IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo. O reajuste será formalizado por meio de termo aditivo ao contrato.
- 10.6. O instrumento contratual oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

11. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Para a locação do imóvel destinado a abrigar as instalações da Sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social, as seguintes condições gerais deverão ser observadas:

11.1. Do imóvel:

11.1.1. O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de uso, com todas as instalações e equipamentos em pleno funcionamento, incluindo sistemas elétricos, hidráulicos, de iluminação, sanitários, de segurança e de combate a incêndio.

11.1.2. O imóvel deve atender às normas de acessibilidade para pessoas com deficiência (NBR 9050), incluindo rampas de acesso, elevadores (se aplicável), banheiros adaptados, sinalização adequada, etc.

11.1.3. O imóvel deve possuir sistema de segurança contra incêndio em conformidade com as normas vigentes, incluindo extintores de incêndio em número suficiente e dentro do prazo de validade, sistema de alarme contra incêndio, iluminação de emergência e saídas de emergência sinalizadas.

11.1.4. O locador será responsável pela manutenção predial, incluindo reparos e manutenções preventivas e corretivas, exceto em casos de danos causados pela Prefeitura Municipal de Balsas.

11.1.5. O imóvel deverá estar livre de quaisquer ônus, gravames ou pendências judiciais que possam comprometer o seu uso pela Prefeitura.

11.1.6. O locador deverá apresentar a documentação completa do imóvel, incluindo escritura registrada, certidão negativa de ônus.

11.2. Das obrigações do locador:

11.2.1. Pagar pontualmente as taxas, impostos e demais encargos incidentes sobre o imóvel, como IPTU, condomínio e seguro predial.

11.2.2. Garantir o livre acesso da Prefeitura ao imóvel para fins de vistoria, manutenção e realização de benfeitorias necessárias.

11.2.3. Realizar as manutenções preventivas e corretivas no imóvel, de acordo com as normas técnicas e legislação aplicável.

11.2.4. Comunicar à Prefeitura, por escrito, qualquer problema ou necessidade de reparo no imóvel.

11.2.5. Não realizar qualquer modificação na estrutura do imóvel sem a prévia autorização da Prefeitura.

11.3. Das Obrigações do locatário:

11.3.1. Utilizar o imóvel exclusivamente as atividades da Sede da Secretaria de Comunicação Social.





11.3.2. Zelar pela conservação do imóvel e de seus equipamentos, responsabilizando-se por danos causados por seus servidores ou por terceiros.

11.3.3. Pagar pontualmente o aluguel, conforme as condições estabelecidas no contrato.

11.3.4. Comunicar ao locador, por escrito, qualquer problema ou necessidade de reparo no imóvel.

4.3.5. Devolver o imóvel ao final do contrato nas mesmas condições em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

11.4. Da Vistoria:

11.4.1. Antes da entrega das chaves, será realizada uma vistoria conjunta no imóvel, com a participação de representantes do locador e da locatária, para constatar o estado de conservação do imóvel e de seus equipamentos.

11.5. Da Rescisão:

11.4.1. O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021 e no próprio contrato, como:

- a. Descumprimento das obrigações contratuais.
- b. Desapropriação do imóvel.
- c. Caso fortuito ou força maior.

12. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

12.1. Especificação Técnica:

12.1.1. Após procura por imóveis que atendessem as necessidades e especificações contidas no Estudo Técnico Preliminar, fora encontrado e escolhido para locação, o imóvel localizado na Rua Padre Franco, nº17, Centro, nesta cidade de Balsas - MA, com área de 64,00 m², o qual já era utilizado pela administração.

12.1.2. O Senhor LUIZ PEREIRA MARTINS PIRES JUNIOR, inscrita no CPF sob o nº 452.829.943-72, é a atual proprietário e locador do imóvel.

12.2. Subcontratação:

12.2.1. Será vedado ao Locatário ceder, sublocar, total ou parcialmente, a locação, bem como mudar a destinação do imóvel locado, sem prévia e expressa autorização do Locador.

12.3. Garantia da Contratação:

12.3.1. Não haverá exigência da garantia da contratação prevista nos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, em razão da natureza do objeto.

13. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

13.1. Após uma análise detalhada das opções disponíveis, a celebração de novo contrato de locação com o atual proprietário do imóvel, situado na Rua Padre Franco, nº17, Centro, se apresenta como a solução mais viável e eficaz para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Balsas, especialmente no que diz respeito à continuidade e à qualidade dos serviços prestados na Sede da Prefeitura Municipal de Comunicação Social.



- 13.2. Essa decisão considera diversos fatores, entre os quais se destaca a necessidade de assegurar estabilidade institucional e continuidade das atividades desempenhadas pela Secretaria Municipal de Comunicação Social. O imóvel atualmente ocupado apresenta condições estruturais compatíveis com as exigências do órgão, dispondo de ambientes adequados para o desempenho das funções administrativas, reuniões técnicas, produção de conteúdo e atendimento ao público.
- 13.3. A celebração de um novo contrato de locação se revela como uma estratégia eficiente de gestão de recursos públicos, uma vez que a opção por manter o imóvel já locado elimina custos com mudanças, adaptações e a aquisição de um novo espaço. Essa alternativa também permite a continuidade dos serviços essenciais sem interrupções, sem a necessidade de um novo processo de adaptação ou readaptação do espaço, uma vez que o imóvel já está estruturado para atender às necessidades específicas da Secretaria.
- 13.4. A continuidade no atual imóvel garante a manutenção da infraestrutura e evita custos adicionais com ajustes ou relocação. O imóvel já foi adequadamente adaptado ao longo do tempo, e qualquer necessidade futura de modificação será de baixo custo, já que o espaço está ajustado às exigências operacionais da Sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social.
- 13.5. O contrato de locação será celebrado por um período inicial de 06 (seis) meses, com possibilidade de renovação automática por períodos sucessivos, conforme as necessidades da administração pública. Esse período assegura que a Prefeitura possa avaliar a conveniência da continuidade no imóvel.
- 13.6. Para garantir que o imóvel continue atendendo plenamente às exigências operacionais e sanitárias, a Prefeitura realizará uma análise periódica das condições do imóvel, assegurando que ele continue adequado para o funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social. A utilização de profissionais especializados em arquitetura e gestão pública será fundamental para que eventuais adaptações sejam feitas de forma técnica e eficiente, sem comprometer a funcionalidade do espaço.
- 13.7. Portanto, a celebração de novo contrato de locação com o atual proprietário do imóvel é a solução mais eficiente, pois assegura a continuidade dos serviços essenciais, otimiza os recursos financeiros e administrativos da Prefeitura, e garante que o atendimento à população seja realizado sem interrupções, com infraestrutura adequada e em uma localização estratégica.

14. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea "P")

- 14.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 14.2. 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.
- 14.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, conforme endereço eletrônico informado pela contratada na sua proposta comercial.



- 14.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 14.5. 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 conterá 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.

Fiscalização

- 14.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

- 14.7. O fiscal 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.
- 14.7.1. O fiscal 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. (art. 117, §1º da Lei nº 14.133, de 2021).
- 14.7.2. Identificada qualquer inexistência ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
- 14.7.3. O fiscal 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.
- 14.7.4. 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.
- 14.7.5. 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.

Fiscalização Administrativa

- 14.8. O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
- 14.8.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

Gestor do Contrato



- 14.9. 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.
- 14.10. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- 14.11. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- 14.12. 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.
- 14.13. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.
- 14.14. 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.
- 14.15. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

15. DO FUNDAMENTO LEGAL

- 15.1. Conforme o art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial dentre outros casos na *"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"*.
- 15.2. O citado artigo em seu §5º, estabelece ainda as exigências necessárias a legalidade da contratação:

"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".





16. EXIGÊNCIAS DA HABILITAÇÃO

16.1. Para Pessoa Física:

- 16.1.1. Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis.
- 16.1.2. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união do LOCADOR/PROPRIETÁRIO.
- 16.1.3. Certidão negativa de débitos municipais do proprietário.
- 16.1.4. Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF).
- 16.1.5. Comprovante de residência.
- 16.1.6. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.

16.2. Para Pessoa Jurídica:

- 16.2.1. Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis.
- 16.2.2. Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ).
- 16.2.3. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união.
- 16.2.4. Certidão de regularidade perante a Fazenda municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei.
- 16.2.5. Certificado de regularidade do FGTS.
- 16.2.6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.
- 16.2.7. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.

17. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 17.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral anual deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Unidade Orçamentária: 02- GABINETE DO PREFEITO - GAPREF

Órgão: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Ação

Função: 04

Subfunção: 122

Programa: 0024

Projeto/ Atividade/ Oper. Especial: 2-011

04.122.0024.2-011- MAUTENÇÃO DA SECRETARIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL

Natureza da Despesa:

3.3.90.39.00.00- OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS- PESSOA

Fonte de Recursos:

1 500 RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS



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

18. DOS CRITÉRIOS PARA PAGAMENTO

- 18.1. O pagamento relativo ao aluguel será realizado mensalmente na conta informada pelo LOCADOR/PROPRIETÁRIO.
- 18.2. Vencido o mês relativo ao aluguel, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma da seção anterior, prorrogáveis por igual período.
- 18.3. Deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação das certidões de regularidade junto à Receita Federal do Brasil/Previdência, Trabalhistas, FGTS, Estado (dívida ativa e tributos), Município (dívida ativa e tributos), nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 18.4. Constatando-se situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.
- 18.5. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
- 18.6. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.
- 18.7. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação fiscal.
- 18.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, conforme item anterior.
- 18.9. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 18.10. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 18.11. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 18.11.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

Balsas – MA, 26 de março de 2025.





**PREFEITURA DE
BALSAS**
AVANÇO E OPORTUNIDADE

SLC
Secretaria Municipal
de Licitações e Contratos

FLS.: 000045

Página 11 de 11

Elaborado por:

Mariane da Silva Alves.

Mariane da Silva Alves

Equipe de Planejamento da contratação

Diego Silva Scherer

Diego Silva Scherer

Secretário Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária



CONTRATO XXX/2025
INEXIGIBILIDADE Nº XXX/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1003.10/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BALSAS, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA, E O LOCADOR E C E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS.

Por este instrumento, o **MUNICÍPIO DE BALSAS/MA**, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA**, CNPJ nº 06.441.430/0001-25, estabelecida na Praça Prof. Joca Rego, 121, Balsas/MA, neste ato representada pelo Secretário Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária, Sr. **DIEGO SILVA SCHERER** a seguir denominada **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença o **E C E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 03.339.592/0001-69, com endereço na Rua Dionízio Farias, 731, sala 3, Bairro de Fátima, Araguaína-TO, representada por Luiz Pereira Martins Júnior, CPF nº 452.829.943-72, 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 Administrativo nº 1003.10/2025, 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 imóvel situado à Rua Padre Franco, número 17, Centro, Balsas, destinado a abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Comunicação Social, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

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

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

2.1.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.5 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;



2.1.6 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;

2.1.8 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

2.1.9 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

2.1.10 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

2.1.11 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, desde que ocorridas em data anterior ao início da locação;

e. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e, como, por exemplo:

g. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

2.1.12 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

2.1.13 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

2.1.14 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

2.1.15 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

2.1.16 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;



3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

3.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

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

3.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;

3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

3.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, 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 de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

3.1.14 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

4. CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO





4.1. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.1.1. As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

4.2. As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

4.2.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

4.2.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

4.3. As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

4.3.1. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.4. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

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

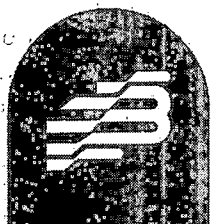
4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5. CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

5.1. O prazo do presente Contrato será de **6 (seis) meses**, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

5.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves.

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





5.4. 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.

5.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa)** 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\$ 1.328,82 (um mil, trezentos e vinte e oito reais e oitenta e dois centavos)**, perfazendo o valor global de **R\$ 7.972,92 (sete mil, novecentos e setenta e dois reais e noventa e dois centavos)**.

6.2. O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.2.1. Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Bancária informada pelo Locador, qual seja: **Banco do Brasil, agência 638-6, conta corrente 77131-7;**

6.3. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

6.4. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.5. Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

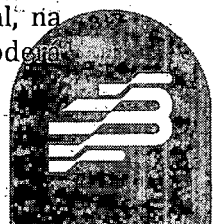
6.6. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IPCA, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá



ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1. A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária abaixo:

Órgão: Prefeitura Municipal de Balsas

Unidade: Gabinete do Prefeito

Ação:

Função: 04

Subfunção: 122

Programa: 0024

Projeto/atividade/oper. Especial: 2-011

04.122.0024.2-011 – manutenção da Secretaria de Comunicação Social

Natureza da despesa

3.3.90.39.00.00 – outros serviços de terceiros – pessoa jurídica

Fonte de recursos:

500 – recursos não vinculados de impostos

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão, 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 anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

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

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



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

9.2. Fica desde já indicado para representar a Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão como fiscal do presente contrato, a servidora **GILMAR DE ABREU SILVA**, Matrícula nº 6454-3.

10. CLAUSULA 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 n. 966, de 14 de março de 2022, 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 1 % por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

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

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

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

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

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

II. Der causa à inexecução total do contrato;

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

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

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

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

II. O LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do



contrato;

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

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

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

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

10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I. A natureza e a gravidade da infração cometida;

II. As peculiaridades do caso concreto;

III. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que vier a substituí-lo, e subsidiariamente a Lei Municipal n. 9.861/2016.

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 - DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1. 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.

11.2. 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;

11.3. 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;

11.4. 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)

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

12.1. 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.



12.1.1. 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.

12.2. 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.

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

12.4. 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.

12.5. 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. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO.

13.1. 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.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO.

14.1. Fica eleito o foro do Município de Balsas, 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.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em duas (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

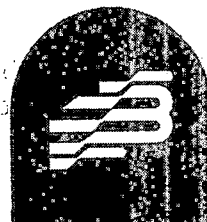
BALSAS/MA, XXXXXXXXXX

13.1. 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.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS,
PLANEJAMENTO E GESTÃO
TRIBUTÁRIA**

**DIEGO SILVA SCHERER
LOCATÁRIO**

**E C E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E
ENGENHARIA LTDA
LOCADOR**



M

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____

MINUTA





DESPACHO

Visto e analisado o presente Processo Administrativo nº 1003.10/2025, referente à Locação de imóvel destinado a abrigar as **instalações da Sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social**, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, conforme disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e na Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores, determino o seguinte:

1. Ao protocolo da Secretaria de Licitações e Contratos, para que proceda à autuação do processo, com a devida atribuição de número de controle sequencial, conforme previsto na legislação aplicável.
2. Após, remeta os autos à Agente de Contratação, **Sra. Cleidinalva Borges Barbosa Neves**, designada para conduzir o procedimento licitatório por inexigibilidade, tomar as decisões pertinentes, acompanhar o processo e adotar as ações necessárias até sua conclusão, conforme o Art. 8º da Lei Federal nº 14.133/2021, anexando sua Portaria de Nomeação aos autos.
3. Determino que a Agente de Contratação elabore e emita o parecer técnico necessário para a formalização do processo licitatório.
4. Em conformidade com o §3º do art. 53 da Lei nº 14.133/2021, após o cumprimento dos itens anteriores, **AUTORIZO** o prosseguimento do processo para formalização da contratação, respeitando as disposições legais aplicáveis.
5. A formalização da contratação deverá ser realizada após a emissão do parecer favorável pela Procuradoria Municipal, a homologação do processo licitatório e a subsequente autorização da Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, conforme os trâmites legais e regulamentares estabelecidos.

Balsas - MA, 27 de março de 2025.

Caroline Alves Ribeiro
Secretária Municipal de Licitações e Contratos

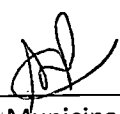


TERMO DE AUTUAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

No uso de minhas atribuições, em vinte e oito de março de dois mil e vinte cinco, autuo o presente Procedimento de Contratação Direta na modalidade Inexigibilidade de Licitação, sob o número 48/2025, originário do **Processo Administrativo nº 1003.10/2025**, que tem por finalidade a Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, com valor mensal de **R\$ 1.328,82,00 (um mil, trezentos e vinte e oito reais e oitenta e dois centavos)** e valor global total estimado em **R\$ 7.972,92 (Sete mil, novecentos e noventa e dois reais e noventa e dois centavos)**, e para constar, lavro e assino o presente Termo de Autuação.

RESUMO DOS DADOS DO PROCESSO	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO:	1003.10/2025
Nº PROCESSO DO PROCEDIMENTO:	48/2025
MODALIDADE:	INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
ÓRGÃO REQUISITANTE:	SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA
OBJETO:	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL , EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES ESTABELECIDAS PELA LEI Nº 14.133/2021.
VALOR ESTIMADO:	VALOR MENSAL: R\$1.328,82,00(um mil, trezentos e vinte e oito reais e oitenta e dois centavos) VALOR TOTAL GLOBAL: R\$ 7.972,92 (sete mil, novecentos e noventa e dois reais e noventa e dois centavos)
FUNDAMENTAÇÃO:	Lei Federal nº 14.133/2021, art. 74, inciso V.

Balsas - MA, 28 de março de 2025.


Protocolo da Secretaria Municipal de Licitações e Contratos





12.361.0003.2021.0000 - DINAMIZAÇÃO DAS AÇÕES DA SEDUC

FONTE DE RECURSO	
1	RECURSOS DO TESOUREIRO EXERCÍCIO CORRENTE
501	OUTROS RECURSOS NÃO VINCULADOS
0	RECURSOS ORDINÁRIOS

3.3.90.30.00 - MATERIAL DE CONSUMO

DOTAÇÃO TOTAL R\$ 16.630,77

12.361.0044.2037.0000 - MANUT. DAS ATIVIDADES DO ENS. FUNDAMENTAL

FONTE DE RECURSO	
1	RECURSOS DO TESOUREIRO EXERCÍCIO CORRENTE
501	OUTROS RECURSOS NÃO VINCULADOS
0	RECURSOS ORDINÁRIOS

3.3.90.30.00 - MATERIAL DE CONSUMO

DOTAÇÃO TOTAL R\$ 133.046,14

12.365.0052.2041.0000 - MANUT. DAS ATIVIDADES DO ENS. INFANTIL

FONTE DE RECURSO	
1	RECURSOS DO TESOUREIRO EXERCÍCIO CORRENTE
501	OUTROS RECURSOS NÃO VINCULADOS
0	RECURSOS ORDINÁRIOS

3.3.90.30.00 - MATERIAL DE CONSUMO

DOTAÇÃO TOTAL R\$ 16.630,77

02.11 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE;

10.122.0003.2108.0000 - FUNCIONAMENTO DO FUNDO E UNIDADES DE SAÚDE

FONTE DE RECURSO	
1	RECURSOS DO TESOUREIRO EXERCÍCIO CORRENTE
501	OUTROS RECURSOS NÃO VINCULADOS
0	RECURSOS ORDINÁRIOS

3.3.90.30.00 - MATERIAL DE CONSUMO

DOTAÇÃO TOTAL R\$ 220.255,68

10.301.0028.2059.0000 - MANUT. DAS AÇÕES BÁSICAS DE SAÚDE- PAB

FONTE DE RECURSO	
1	RECURSOS DO TESOUREIRO EXERCÍCIO CORRENTE
500	TRANSF. FUNDO A FUNDO DE REC. DO SUS PROVENIENTE DO GOV. FED.
0	RECURSOS ORDINÁRIOS

3.3.90.30.00 - MATERIAL DE CONSUMO

DOTAÇÃO TOTAL R\$ 128.704,74

02.11 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL;

08.122.0003.2090.0000 - MANUT. DA SEC. DE ASSIST. SOCIAL

FONTE DE RECURSO	
1	RECURSOS DO TESOUREIRO EXERCÍCIO CORRENTE
500	RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS
0	RECURSOS ORDINÁRIOS

3.3.90.30.00 - MATERIAL DE CONSUMO

DOTAÇÃO TOTAL R\$ 9.555,37

08.122.0003.2070.0000 - MANUT. FUNDO MUNC. DE ASSIST. SOCIAL

FONTE DE RECURSO	
1	RECURSOS DO TESOUREIRO EXERCÍCIO CORRENTE
500	RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS
0	RECURSOS ORDINÁRIOS

3.3.90.30.00 - MATERIAL DE CONSUMO

DOTAÇÃO TOTAL R\$ 34.924,62

PRazo DE VIGêNCIA: A VIGêNCIA DESTE INSTRUMENTO CONTRATUAL INICIARá A PARTIR DA ASSINATURA DO CONTRATO, COM VIGêNCIA DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025, PODENDO SER PRORROGADO NOS TERMOS DO ART. 105 DA LEI 14.133/21. VIGENTE A PARTIR DA DATA DA ASSINATURA.

DATA DA ASSINATURA: 17 DE MARÇO DE 2025 LEONIDAS DE JESUS BARROS COSTA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO PUBLICA-SE.

Publicado por: TALYTA GARRETO DOS SANTOS
Código identificador: 6b614a118a54807b465639305c67f9b3

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

PORTARIA Nº 443/2025, DE 25ª DE MARÇO DE 2025

DISPÕE SOBRE A DESIGNAÇÃO DO AGENTE DE CONTRATAÇÃO, EQUIPE DE APOIO E COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BALSAS/MA, NOS TERMOS DA LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021,

E DECRETO MUNICIPAL Nº 011, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BALSAS, ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica do Município em seu artigo 68, VI.

CONSIDERANDO a publicação da Lei Federal 14.133/2021, no dia 01 de abril de 2021, que trata sobre normas de Licitações e Contratos Administrativos.

CONSIDERANDO que o artigo 7º da Lei Federal 14.133/2021, dispõe que caberá a autoridade máxima do órgão promover a gestão por competências e designar agentes públicos para o desempenho das funções essenciais à execução da referida lei;

CONSIDERANDO que, nos termos do artigo 6º, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, agente público é o indivíduo que, em virtude de eleição, nomeação, designação, contratação ou qualquer outra forma de investidura ou vínculo, exerce mandato, cargo, emprego ou função em pessoa jurídica integrante da Administração Pública;

CONSIDERANDO que conforme artigo art. 8º da Lei Federal 14.133/2021, a licitação será conduzida por agente de contratação, pessoa designada pela autoridade competente, entre servidores efetivos ou empregados públicos dos quadros permanentes da Administração Pública, para tomar decisões, acompanhar o trâmite da licitação, dar impulso ao procedimento licitatório e executar quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até a homologação.

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 011, de 30 de janeiro de 2024:

RESOLVE:

Art. 1º - Designar os seguintes servidores efetivos, abaixo relacionados, para responder, pela função de AGENTE DE CONTRATAÇÃO do Município de Balsas/MA, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021:

MATRÍCULA	AGENTE PÚBLICO	CARGO
3106-1	CLEIDINALVA BORGES BARBOSA NEVES	AGENTE DE CONTRATAÇÃO
3121-1	ELISANGELA SOUSA DA SILVA	AGENTE DE CONTRATAÇÃO
3174-1	TAIANY SANTOS CARVALHO	AGENTE DE CONTRATAÇÃO

Parágrafo único: Em licitação na modalidade pregão, o agente de contratação, responsável pela condução do certame será designado pregoeiro.

Art. 2º - Designar os agentes públicos abaixo relacionados para comporem a equipe de apoio, para auxiliar o Agente de Contratação/Pregoeiro na condução dos processos licitatórios:

MATRÍCULA	AGENTE PÚBLICO	CARGO
3902-3	MARIA LÍNE DA RESSURREIÇÃO	EQUIPE DE APOIO
14065-1	BARBARA MIKAELE DA SILVA EVANGELISTA	EQUIPE DE APOIO

Art. 3º - Fica instituída, no âmbito da Administração Pública Municipal de Balsas/MA a Comissão de Contratação, composta pelos servidores abaixo relacionados, para, sob a presidência do primeiro receber, examinar e julgar documentos relativos às licitações e aos procedimentos auxiliares:

MATRÍCULA	AGENTE PÚBLICO	CARGO
13939-1	CAROLINE ALVES RIBEIRO	PRESIDENTE

Código identificador: 2fbc837384eae7bd0133c23616a63aa5

3106-1	CLEIDINALVA BORGES BARBOSA NEVES	MEMBRO
3121-1	ELISANGELA SOUSA DA SILVA	MEMBRO
3174-1	TAIANY SANTOS CARVALHO	MEMBRO

Art. 4º - Respeitando o princípio da Segregação de funções, as atribuições dos fiscais e gestores (as) de contratos serão exercidas pelos agentes públicos em concomitância com as suas demais atividades na Administração Pública Municipal; não cabendo qualquer majoração remuneratória em razão do exercício das funções conexas à presente Portaria.

Art. 5º - Esta Portaria entra em vigor na data de sua assinatura, com efeitos retroativos a 10 de março de 2025.

Art. 6º - Dê-se ciência. Publique-se. Registre-se. Cumpra-se.

REGISTRE-SE. PUBLIQUE-SE E CUMpra-SE.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BALSAS, 25º de Março de 2025.

ALAN DOUGLAS DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal de Balsas

Publicado por: GILBERTO SILVA VIEIRA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BREJO

AVISO DE LICITAÇÃO - PREGÃO ELETRÔNICO SRP Nº 008/2025

A Prefeitura Municipal de Brejo, Estado do Maranhão, torna público, para conhecimento dos interessados que fará realizar, sob a égide da Lei nº 14.133/2021, Lei Complementar nº 123/2006, Decreto Municipal nº 63/2024 e suas alterações posteriores, licitação na modalidade Pregão, em sua forma Eletrônica, do tipo menor preço, disputada por item, para Registro de Preços com o objetivo de futura e eventual contratação de empresa para Fornecimento de Cestas Básicas destinadas às Famílias em Situação de Vulnerabilidade do Município de Brejo-MA, que se realizará no dia 04 de abril de 2025, às 10:00 horas (horário de Brasília), através do uso de recursos da tecnologia da informação, site: www.licitabrejoma.com.br, sendo presidida pelo Pregoeiro desta Prefeitura Municipal. O edital e seus anexos encontram-se disponíveis na página web da Licita Brejo - Endereço: www.licitabrejoma.com.br e no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP. Esclarecimentos adicionais no mesmo endereço eletrônico. Brejo - MA, 24 de março de 2025. Anselmo Barbosa Mourão - Pregoeiro Municipal.

Publicado por: ANSELMO BARBOSA MOURÃO
Código identificador: a7c7b5e65885c561e4bc8de78c3cf709

PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITI

EXTRATO DE RATIFICAÇÃO DISPENSA DE LICITAÇÃO EMERGENCIAL Nº 012/2025 PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 113/2025

À vista dos elementos contidos no presente processo e no uso das atribuições que me foram conferidas, e ainda, de acordo com o disposto no Art. 75, VII, da Lei Federal 14.133/2021, declaro que fica RATIFICADA a Dispensa de Licitação, na forma Emergencial. **Autorizo em consequência, a proceder-se à contratação nos seguintes termos: CONTRATADA: L DOS SANTOS SILVA COMERCIO LTDA; CNPJ: 43.484.140/0001-95. OBJETO:** Contratação em caráter emergencial para o fornecimento de material de consumo (Expediente e Limpeza) para a Prefeitura Municipal, conforme o Decreto nº 004/2025, de 3 de Janeiro de 2025, publicado no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Maranhão (FAMEM) em 8 de Janeiro de 2025, quarta-feira, volume 19, edição nº 3515/2025, do Município de Buriti/MA. **VALOR GLOBAL:** R\$ 1.235.270,17 (um milhão duzentos e trinta e cinco mil duzentos e setenta reais e dezessete centavos). **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** Art. 75, VIII, da Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 004/2025, que Declara situação de emergência administrativa no município de Buriti/MA. Determino que seja dada a devida publicidade legal, em especial, à prevista no Art. 75 da Lei Federal nº 14.133/2021, e que após o presente expediente devidamente atestado e arquivado. Buriti/MA, 24 de março de 2025. Giovana Colicchio Introvini, Secretária Municipal de Administração e Finanças

Publicado por: DOMINGOS DIAS DA SILVA
Código identificador: 399b1f901f531e70634905fd5c6c5582

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJARI

TERMO DE ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO - PREGÃO Nº 05/2025

No uso de suas atribuições legais e em conformidade com a legislação vigente constante no preâmbulo do Edital de Pregão nº 05/2025, Processo Administrativo nº 05/2025, após análise, conferência e deliberação, resolve **ADJUDICAR E HOMOLOGAR** o procedimento em epígrafe, nos seguintes termos:

Objeto: Registro de preço para o fornecimento de gêneros alimentícios para atender as necessidades das Secretarias da Prefeitura Municipal de Cajari/MA.

Resumo

Fornecedor	Estimado	Homologado	Diferença
A.L.ZENNI COMERCIO LTDA - 52.957.991/0001-07 CONSULTORIA_LICITACOES@HOTMAIL.COM - (98) 99115-0024	3.024.560,19	1.661.991,03	1.362.569,16 Proveito (45,05%)
Totais	3.024.560,19	1.661.991,03	1.362.569,16 Proveito (45,05%)

CONVOCAÇÃO PARA APRESENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

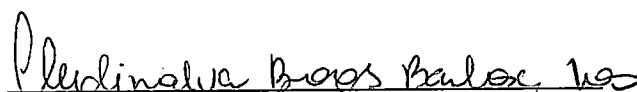
À Empresa, E C E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA,
Representante legal: LUIZ PEREIRA MARTINS PIRES JUNIOR – PORTADOR DO CPF 452.829.943-71
Representante legal do imóvel com endereço a Rua Padre Franco, nº17, Centro, Balsas/MA.

Prezado Senhor,

CONSIDERANDO que a proposta de preços apresentado por vossa empresa no âmbito do presente Processo de Contratação cujo objeto é Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, conforme Processo de Contratação na modalidade **Inexigibilidade de Licitação nº 48/2025**, autuado a partir do **Processo Administrativo nº 1003.10/2025**, no valor mensal de R\$ 1.328,82 (um mil, trezentos e vinte e oito reais e oitenta e dois centavos), **por um período de 06 (seis) meses**, tendo então um valor global total de **R\$7.972,92 (sete mil, novecentos e setenta e dois reais e noventa e dois centavos)**, foi escolhida pelas razões constantes do processo administrativo em epígrafe, vimos pelo presente **CONVOCAR** Vossa Senhoria, na qualidade de representante legal da referida empresa, para envio dos **DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**, conforme descrito no Termo de Referência em anexo, no prazo de até 03 (três) dias úteis, contados a partir da recebimento deste.

Sendo o que dispomos para o momento reiteramos nossos mais sinceros votos de estima e consideração.

Balsas - MA, 28 de Março de 2025.


Cleidinalva Borges Barbosa Neves
Agente de Contratação

