



## JUSTIFICATIVA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA ADJACENCIA DA PRAÇA SÃO FRANCISCO, CENTRO, DESTINADO À UTILIZAÇÃO DE UM POÇO PROFUNDO PARA ATENDER A PRAÇA SÃO FRANCISCO E FUNCIONAMENTO DE UM DEPÓSITO, JUNTO A SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA DO MUNICIPIO DE MASSAPÊ-CE.**

**INTERESSADO:** Secretaria de Infraestrutura

**PREPOSTA:** José Tupinambá Vasconcelos Neto (Proprietário/Possuidor)

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA ADJACENCIA DA PRAÇA SÃO FRANCISCO, CENTRO, DESTINADO À UTILIZAÇÃO DE UM POÇO PROFUNDO PARA ATENDER A PRAÇA SÃO FRANCISCO E FUNCIONAMENTO DE UM DEPÓSITO, JUNTO A SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA DO MUNICIPIO DE MASSAPÊ-CE.

Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos principiológicos 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/possuidor de um imóvel situado na Praça de São Francisco, Centro, Massapê – CE, o qual servirá para uso não residencial do **FUNCIONAMENTO DE UM POÇO PROFUNDO PARA ATENDER A PRAÇA SÃO FRANCISCO E FUNCIONAMENTO DE UM DEPÓSITO, JUNTO A SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA DO MUNICIPIO DE MASSAPÊ-CE**, o aluguel é no valor de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) mensais, a ser deduzido de dotação própria.

## DA FUNDAMENTAÇÃO

Tal contratação tem como base legal o art. 75 incisos V da Lei 14.133/21, *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.

O Imóvel definido constitui-se no local e principalmente com repartições mais adequadas para o **Funcionamento de um Poço para ser utilizado junto a Praça e de um Depósito da Secretaria de Infraestrutura**, que dará uma maior proteção, dada a 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)

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelo exposto, propomos a locação do imóvel do(a) Sr(a). **José Tupinambá Vasconcelos Neto** via que tem como objeto:

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA ADJACENCIA DA PRAÇA SÃO FRANCISCO, CENTRO, DESTINADO À UTILIZAÇÃO DE UM POÇO PROFUNDO PARA ATENDER A PRAÇA SÃO FRANCISCO E FUNCIONAMENTO DE UM DEPÓSITO, JUNTO A SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA DO MUNICÍPIO DE MASSAPÊ-CE**, 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 dispensa para a locação do imóvel, seja submetida à autoridade superior, para a devida ratificação.

Massapê/CE, 30 de agosto de 2024.



**CESAR FERREIRA DE PAIVA**  
Agente de Contratação



**TERMO DE AUTORIZAÇÃO E RATIFICAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 60209.01/2024-L**

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 60209.01/2024-L**

CONSIDERANDO os elementos contidos no presente processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, que foi devidamente justificado, tanto pela razão da escolha do locador, quanto pela justificativa dos preços;

CONSIDERANDO que o processo foi instruído com os documentos e requisitos que comprovam que o contratado possui habilitação e qualificação mínima para celebrar o contrato, conforme preconizado no artigo 74 da lei nº 14.133/2021;

CONSIDERANDO que a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO está em conformidade ao disposto no artigo 74 inciso V da Lei nº 14.133/2021;

CONSIDERANDO que o LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA assegura a conformidade dos valores praticados no mercado imobiliário, presentes nos autos do processo em epígrafe;

CONSIDERANDO que o PARECER JURÍDICO atesta que foram cumpridos as exigências legais e os requisitos para a contratação;

No uso das atribuições que me foram conferidas, em especial ao disposto no artigo 74, V da Lei nº 14.133/2021, AUTORIZO A CONTRATAÇÃO MEDIANTE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO 60209.01/2024-L, nos termos descritos abaixo:

- OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA ADJACENCIA DA PRAÇA SÃO FRANCISCO, CENTRO, DESTINADO À UTILIZAÇÃO DE UM POÇO PROFUNDO PARA ATENDER A PRAÇA SÃO FRANCISCO E FUNCIONAMENTO DE UM DEPÓSITO, JUNTO A SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA DO MUNICÍPIO DE MASSAPÊ-CE.
- CONTRATADO: José Tupinambá Vasconcelos Neto, inscrito no CPF sob nº 026.904.043-97, residente e domiciliado à Rua Vicente Lira Cavalcante, 377, Centro, Massapê, Ceará.
- Prazo de Vigência: 12 (doze) meses;
- Valor Total: R\$ 10.200,00 (dez mil e duzentos reais).
- Fundamento legal: Artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.

HOMOLOGO E RATIFICO, para todos os efeitos de direito nos termos do art. 74 da Lei 14.133/2021, a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 60209.01/2024-L, consoante Processo Administrativo nº. 60209.01/2024-L.

Determino, ainda, que seja dada a devida publicidade legal ao contrato, em atendimento ao preceito do artigo 72, parágrafo único da lei nº 14.133/2021, para que fique à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Massapê/CE, 02 de setembro de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
**José Evilásio Farias**

Ordenador de Despesas da Secretaria de Infraestrutura

**CONTRATO Nº 60209.01.2024-L QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE MASSAPÊ E JOSÉ TUPINAMBÁ VASCONCELOS NETO, PARA O OBJETO QUE NELE DECLARA**

A Prefeitura de Massapê, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.598.691/0001-16, com sua sede administrativa na Rua Major José Paulino, 191, Centro, Massapê/CE, neste ato representado pelo Ordenador de Despesas da Secretaria de Infraestrutura, o (a) Sr. (a) José Evilásio Farias, doravante denominado, simplesmente, CONTRATANTE, e de outro lado José Tupinambá Vasconcelos Neto, inscrito no CPF sob nº 026.904.043-97, residente e domiciliado à Rua Vicente Lira Cavalcante, 377, Centro, Massapê, Ceará, neste ato representada pelo (a) Sr(a) José Tupinambá Vasconcelos Neto, doravante denominado simplesmente CONTRATADA, têm justo e acordado o presente instrumento, proveniente de processo administrativo nº 60209.01.2024-L e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da **Inexigibilidade nº 60209.01.2024-L**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

1.1. O objeto do presente instrumento é a **CONTRATAÇÃO LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA ADJACENCIA DA PRAÇA SÃO FRANCISCO, CENTRO, DESTINADO À UTILIZAÇÃO DE UM POÇO PROFUNDO PARA ATENDER A PRAÇA SÃO FRANCISCO E FUNCIONAMENTO DE UM DEPÓSITO, JUNTO A SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA DO MUNICIPIO DE MASSAPÊ-CE.**

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. O Termo de Referência;

**CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA**

2.1. O presente contrato terá vigência de **12 (doze) meses** a partir da data de sua assinatura, podendo ser renovado conforme interesse das partes ou por interesse exclusivo da Administração, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

**CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS**

3.1. A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

3.2. Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, num prazo de **05 (cinco) dias úteis**, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

3.3. O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

3.4. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante

deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

3.5. Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

3.6. A referida contratação terá vigência de 12(doze) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar.

3.7. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas neste termo e nas normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

3.8. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

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

3.10. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

3.11. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

3.12. O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

3.13. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

3.14. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

3.1.5. As comunicações entre as partes devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

#### **CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO**

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

#### CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR PACTUADO

5.1. O valor total da contratação é de R\$ 10.200,00 (dez mil e duzentos reais). Perfazendo o Valor Mensal de R\$ 850,00.

#### CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO

6.1. O aluguel mensal vencerá no último dia de cada mês. Os pagamentos serão efetuados pela **Contratante** até o 15º (décimo quinto) dia útil em conta designada pelo (a) **Contratada**.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos.

7.2. O valor pactuado será reajustado anualmente segundo a variação do Índice de Preços de Mercado acumulado durante o ano.

#### CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

O Contratante obrigar-se-á:

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

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;

8.2. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;

8.3. 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;

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

8.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do contratante, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel;

8.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

8.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do contratado;

#### CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

O Contratado obriga-se a:

- 9.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações do Termo de Referência;
- 9.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 9.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.4. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 9.5. Informar ao contratante quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA- OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD**

- 10.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.
- 10.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.
- 10.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 11.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:
  - a) der causa à inexecução parcial do contrato;
  - b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços ou produtos públicos ou ao interesse coletivo;
  - c) der causa à inexecução total do contrato;
  - d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
  - e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
  - f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
  - g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
  - h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 11.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a. **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- b. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- c. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- d. **Multa** estabelecida em face do valor contratado nos parâmetros da Lei nº 14.133/21;

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

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- 12.1. O contrato se extingue quando cumpridas as obrigações de ambas as partes.
- 12.2. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento descrito:

- I) Fonte de Recursos: 0601.04.122.0402.2.028  
II) Despesa: 3.3.90.36.00

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

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ALTERAÇÕES

15.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos Arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

15.2. O contratado fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

15.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

16.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet.

16.2. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pelo(a) Sr.(a) Luan Nivison Vasconcelos dos Santos, CPF nº 078.990.233-86, especialmente designado(a) para este fim pela CONTRATANTE, de acordo com o estabelecido no art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, doravante denominado(a) simplesmente de FISCAL.

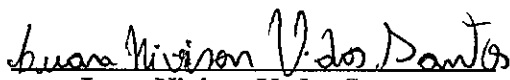
#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO

17.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Massapê/CE para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Massapê-CE, 02 de setembro de 2024.



**José Evilásio Farias**  
Ordenador de Despesas da Secretaria  
De Infraestrutura  
**CONTRATANTE**

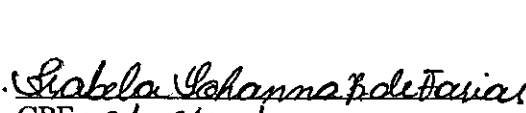


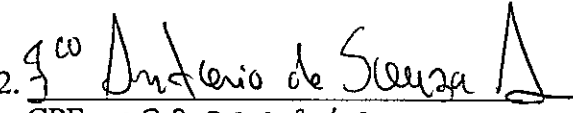
**Luan Nivison V. dos Santos**  
Fiscal do Contrato



**José Tupinambá Vasconcelos Neto**  
CONTRATADA

TESTEMUNHAS:

1.   
CPF.: 048.551.043-02

2.   
CPF.: 03329561300