



Quipapá/PE, 29 de abril de 2025

A Sra.

LUCIDALVA MONICA

Agente de Contratos do Município De Quipapá-PE

Assunto: Solicita Processo Administrativo – Contratação Direta

Prezada Senhora,

Vimos através deste, encaminhar a presente solicitação para análise e deliberação, objetivando abertura de processo administrativo consoante elementos que instruem os autos, assim como documentos em anexo.

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

1- OBJETO

CONTRATAÇÃO DO IMÓVEL NO PERÍODO DE 12 MESES EM NOME DO PROPRIETÁRIO A SENHORA MARIA DE FÁTIMA DOS SANTOS, RESIDENTE NA RUA MANOEL BORBA, N.º 181, CENTRO, MUNICÍPIO DE QUIPAPÁ/PE. O MESMO ESTÁ ALUGANDO UM DE SEUS IMÓVEIS, QUE FICA LOCALIZADA NA PRAÇA DR. FERNANDO PESSOA DE MELO, CENTRO, MUNICÍPIO DA QUIPAPÁ/PE, O LOCAL SERÁ UTILIZADO PARA O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE CULTURA E ESPORTES.

2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A NECESSIDADE DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL EM QUESTÃO FUNDAMENTA-SE PELO FATO QUE A SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E ESPORTES DE QUIPAPÁ/PE, NÃO DISPÕE DE ESPAÇO FÍSICO PRÓPRIO, PARA SUAS ATIVIDADES E DEMONSTRA QUE O IMÓVEL PESQUISADO ATENDE AS FINALIDADES PRECIPUAS



DA ADMINISTRAÇÃO, VEZ QUE DISPÕE DE ESPAÇO E LOCALIZAÇÃO DE FACIL ACESSO PARA OS USUÁRIOS.

3 - CRÉDITOS ORÇAMENTÁRIOS

13.122.1301.2196.0000

3.3.90.36.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FISICA
RECURSOS PRÓPRIOS

4- DENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS

Área Requiritante (Unidade/Setor/Depto):

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E ESPORTE DE QUIPAPÁ/PE

Responsável (eis) pela demanda:

ROSELY DIAS DE LUCENA

Portaria n.º

104/2025

Cargo/Função:

SECRETÁRIA

Rosely Dias de Lucena
ROSELY DIAS DE LUCENA



TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL INEXIGIBILIDADE

1. OBJETO

CONTRATAÇÃO DO IMÓVEL NO PERÍODO DE 12 MESES PARA O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E ESPORTES DE QUIPAPÁ/PE.

2. DA JUSTIFICATIVA

A necessidade de locação do imóvel em questão fundamenta-se pelo fato que a Secretaria Municipal de Cultura e Esportes de Quipapá/PE, não dispõe de espaço físico próprio, para suas atividades e demonstra que o imóvel pesquisado atende as finalidades precípuas da administração, vez que dispõe de espaço e localização de fácil acesso para os usuários.

3. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

LOCAÇÃO DO IMÓVEL EM NOME DO PROPRIETÁRIO A SENHORA MARIA DE FÁTIMA DOS SANTOS, RESIDENTE NA RUA MANOEL BORBA, N.º 181, CENTRO, MUNICÍPIO DE QUIPAPÁ/PE. A MESMA ESTÁ ALUGANDO UM DE SEUS IMÓVEIS, QUE FICA LOCALIZADA NA PRAÇA DR. FERNANDO PESSOA DE MELO, CENTRO, MUNICÍPIO DA QUIPAPÁ/PE, O LOCAL SERÁ UTILIZADO PARA O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE CULTURA E ESPORTES.

3.1. ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

3.1.1. Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na Minuta do Contrato de Locação anexada aos autos.

4. DAS OBRIGAÇÕES

4.1. O LOCADOR é obrigado a:

- 4.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;
- 4.1.2. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa, fazendo os eventuais defeitos existentes;
- 4.1.3. Fica vedada a entrega das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;
- 4.1.4. O Termo de Vistoria deverá ser assinado por ambas as partes;
- 4.1.5. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 4.1.6. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;



- 4.1.7. 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;
- 4.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 4.1.9. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 4.1.10. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22, da Lei Federal nº 8.245/91, quando for o caso;
- 4.1.11. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- 4.1.12. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 4.1.13. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente, que será reduzida a Termo Aditivo ao Contrato;
- 4.2. O LOCATÁRIO é obrigado a:**
 - 4.2.1. Pagar pontualmente o aluguel;
 - 4.2.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada neste instrumento;
 - 4.2.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
 - 4.2.4. Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo os eventuais defeitos existentes;
 - 4.2.5. Fica vedado o recebimento das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;
 - 4.2.6. Restituir o imóvel, em boas condições de higiene e limpeza, em perfeito estado de conservação e funcionamento, quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias realizadas, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel ou indenizar o locador por qualquer avaria decorrente da locação do imóvel;
 - 4.2.7. Quando for o caso de indenização, o Setor de Obras do Município deverá realizar vistoria no imóvel, a fim de avaliar e elaborar planilha



de custo dos reparos para que se possa calcular o valor a ser indenizado ao proprietário;

- 4.2.8. Fica a cargo do LOCATÁRIO optar pela reforma ou pela indenização, de acordo com sua oportunidade e conveniência.
 - 4.2.9. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
 - 4.2.10. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e esgoto;
 - 4.2.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;
 - 4.2.12. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando houver;
 - 4.2.13. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel.
 - 4.2.14. Responder pelo IPTU do imóvel, quando acordado com o LOCADOR.
6. DOS DEMAIS REQUISITOS Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes. O locador autoriza o locatário a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

5. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

A entrega do referido produto dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves ao locatário, iniciando-se a partir daí o período locatício.

6. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

A periodicidade para reajuste do valor contratual será de 12 (doze) meses, contados da data de início da vigência deste contrato, e obedecerá à variação nominal do IPCA-IBGE, apurado a partir do segundo mês que antecede o próximo período, ou de outro índice oficial que venha a substituí-lo ou, ainda, mediante acordo entre as partes. A concessão do reajuste depende de requerimento expresso da parte interessada, antes do vencimento do período a ser considerado como base para o respectivo cálculo, sob pena de preclusão.

7. DAS PENALIDADES



- 7.1. Pelo descumprimento das cláusulas e condições previstas neste contrato, sem a devida justificativa aceita pelo Locatário e sem prejuízo das demais sanções previstas nos artigos 155 a 163, da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 7.2. A aplicação das multas acima previstas, mediante instauração de processo administrativo, será precedida, em qualquer hipótese, de notificação extrajudicial prévia, para regularização da obrigação.
- 7.3. O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

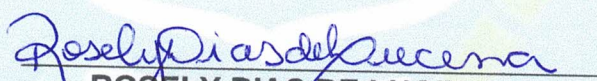
8. JUSTIFICATIVA DA AUSÊNCIA DE ETP

Considerando a baixa complexidade do objeto da contratação e tendo em vista a exceção à elaboração do Estudo Técnico Preliminar em que é facultada na hipótese do inciso II, art. 75, da Lei 14.133/2021, não foi elaborado o ETP.

9. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

A vigência do presente contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado e/ou alterado, através de termos aditivos, mediante acordo entre as partes.

Quipapá, 29 de abril de 2025.


ROSELY DIAS DE LUCENA



TERMO DE JUSTIFICATIVA

O município de Quipapá no uso de suas atribuições, vem manifestar-se no sentido de justificar a celebração de contrato com particular para locação de imóvel destinado à Secretaria de Cultura e Esporte, deste município.

1- DO OBJETO

A Presente justificativa a locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Secretaria de Cultura e Esporte do Município de Quipapá, localizado na **Praça Dr. Fernando Pessoa de Melo, Centro do Município de Quipapá/PE**, mediante dispêndio de licitação, conforme o art. 74, inc. V, da Lei nº14.133/2021, é inelegível 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 necessário a sua escolha”.

Ademais, o citado artigo em seu §5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

§ 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.

2- DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO E DA ESCOLHA DO IMÓVEL

A necessidade de locação do imóvel em questão fundamenta-se considerando que o programa em comento não dispõe de espaço físico (imóvel próprio), para suas atividades e demonstra que o imóvel pesquisado atende as finalidades precípuas da administração, vez que dispõe de espaço e localização extremamente favorável para o atendimento do programa em questão, com localização de fácil acesso para os/as beneficiários (as),



tendo como público alvo: Pessoas vulneráveis à insegurança alimentar e nutricional com prioridade aquelas que estão em situação de rua, LGBTQIA+, com deficiência, povos e comunidades tradicionais, vítimas de violência e afetadas por calamidade e/ou situações emergenciais. Priorizar o atendimento às pessoas em vulnerabilidade social e insegurança alimentar e nutricional, conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende os interesses da administração, vez que os outros imóveis pesquisados não estão aptos as necessidades do programa, sendo desta forma incompatíveis para o desenvolvimento da Secretaria de Cultura e Esporte do Município de Quipapá.

Importante observar que Secretaria de Cultura e Esporte do Município de Quipapá é destinada a garantir o fornecimento de refeições saudáveis com cardápio elaborado por profissional de nutrição devidamente registrado em seu respectivo conselho profissional, que acompanhará permanentemente o funcionamento do serviço. Para além da garantia de acesso a uma refeição saudável e adequada para pessoas que estão em situação de vulnerabilidade social e insegurança alimentar e nutricional, a cozinhas comunitária têm um papel importante na inclusão social produtiva, no fortalecimento da ação coletiva e da identidade comunitária.

Conclui-se, portanto que o imóvel tem estrutura para atender ao programa, objeto dessa dispensa, e outro de igual estrutura não foi encontrado. Sobre a situação física do imóvel em questão, foi apresentado laudo de vistoria pela Secretaria Municipal de Infraestrutura onde não se constatou nenhum problema na estrutura do imóvel.

Justifica-se ainda, que, tendo em vista a inviabilidade de competição, o preço está compatível ao praticado no mercado imobiliário do Município e a despesa dentro dos parâmetros da lei.

Quipapá, 29 de abril de 2025.


ROSELY DIAS DE LUCENA