

RELATÓRIO

Trata-se do Processo Administrativo nº 00034/2026, referente à Inexigibilidade de Licitação nº 00011/2026, cujo objeto consiste na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA RUA 13 DE MAIO, Nº 41, BAIRRO BOA VISTA, JOÃO ALFREDO/PE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO ALFREDO/PE**, pelo período de 12 (doze) meses.

O valor total estimado da contratação corresponde a R\$ 48.000,00 (QUARENTA E OITO MIL REAIS), em favor do proprietário do imóvel, Sr. SIVALDO BATISTA FERREIRA, inscrito no CPF sob o nº 653.605.244-72, conforme proposta apresentada e laudo de avaliação constante dos autos

Quanto às práticas e aos critérios de sustentabilidade previstos no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União, informa-se que foram consideradas, na escolha do imóvel, as condições de acessibilidade, segurança, salubridade, iluminação, ventilação e uso racional de água e energia, na medida em que forem aplicáveis às características do bem e à finalidade administrativa pretendida. Não foram identificados outros critérios específicos de sustentabilidade passíveis de exigência para a presente contratação, conforme justificativa apresentada pelo Setor Requisitante.

Após a análise da documentação apresentada e dos elementos constantes dos autos, verificou-se que a contratação encontra fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, tendo em vista que as características de instalações e localização do imóvel tornam necessária a sua escolha para atendimento da finalidade administrativa pretendida.

Certifica-se que a contratação pretendida se destina à locação de imóvel cujas características de instalações e localização se mostram necessárias ao atendimento da finalidade administrativa pretendida, estando a escolha condicionada à comprovação da inexistência de imóvel público disponível, à avaliação prévia do bem, à demonstração da compatibilidade do valor locativo com os preços de mercado e à justificativa da vantagem da contratação para a Administração, nos termos do art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

Diante do exposto, após a conclusão da instrução processual e o saneamento de eventuais pendências documentais, os autos deverão ser encaminhados à Assessoria Jurídica para análise e emissão de parecer, seguindo-se, caso favorável, para apreciação e autorização da autoridade competente, nos termos do art. 72, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021.

Após a autorização da contratação direta e a formalização do respectivo contrato, o procedimento deverá ser divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP e nos demais meios oficiais pertinentes, em observância aos princípios da publicidade e da transparência.

João Alfredo/PE, 08 de outubro de 2026.

Didier William Epifânio de Brito Moura
Agente de Contratação
Portaria nº 0212/2026

TERMO DE REFERÊNCIA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO ALFREDO/PE
(Processo Administrativo nº00034/2026)

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA RUA 13 DE MAIO, Nº 41, BAIRRO BOA VISTA, JOÃO ALFREDO/PE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO ALFREDO/PE, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QNTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	“LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA RUA 13 DE MAIO, Nº 41, BAIRRO BOA VISTA, JOÃO ALFREDO/PE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO ALFREDO/PE”	4316	MENSAL	12	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00
VALOR TOTAL: R\$ 48.000,00 (QUARENTA E OITO MIL REAIS)						

1.2 O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da assinatura de contrato, prorrogável, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3 O objeto é enquadrado como de natureza continuada, tendo em vista que a disponibilização de espaço físico adequado é essencial para o funcionamento do Anexo da Prefeitura Municipal de João Alfredo/PE, garantindo a continuidade das atividades administrativas e o atendimento ao público. A eventual descontinuidade poderá comprometer a prestação dos serviços, em afronta aos princípios da eficiência e da continuidade do serviço público. O imóvel localizado na Rua 13 de Maio, nº 41, Bairro Boa Vista, apresenta estrutura e localização compatíveis com as necessidades da Administração.

1.4 O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 A presente contratação tem por finalidade assegurar a disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento do Anexo da Prefeitura Municipal de João Alfredo/PE, destinado ao desempenho de atividades administrativas, atendimento ao público e suporte às demandas institucionais dos diversos setores que compõem a estrutura organizacional da Administração Municipal.

2.2 A necessidade da contratação decorre da insuficiência de estrutura física própria da Prefeitura para comportar, de forma eficiente e organizada, todas as atividades administrativas atualmente desenvolvidas, especialmente diante do aumento das demandas operacionais, ampliação de serviços públicos e necessidade de melhor acomodação dos setores. Tal cenário exige a disponibilização de imóvel com características compatíveis, que permita a adequada distribuição de ambientes, organização de equipes, atendimento digno ao cidadão e melhores condições de trabalho aos servidores.

2.3 Ressalta-se que a inexistência de espaço físico apropriado compromete diretamente a eficiência administrativa, podendo ocasionar desorganização dos serviços, limitações no atendimento ao público, dificuldades operacionais e prejuízos à execução das atividades institucionais, impactando negativamente a qualidade dos serviços prestados à população. Além disso, a locação de imóvel apresenta-se como solução mais viável e célere, considerando que a construção ou ampliação de estrutura própria demandaria elevado custo financeiro, maior prazo de execução e procedimentos mais complexos, o que não se mostra adequado diante da necessidade imediata da Administração.

2.4 A contratação encontra fundamento nos princípios da eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que a manutenção de espaço físico adequado é condição indispensável para o regular funcionamento da máquina administrativa e para a garantia da prestação contínua e eficaz dos serviços públicos.

Dessa forma, evidencia-se a necessidade da locação do imóvel localizado na Rua 13 de Maio, nº 41, Bairro Boa Vista, no Município de João Alfredo/PE, considerando sua adequação estrutural, localização estratégica e compatibilidade com as necessidades da Administração Municipal.

2.5 A presente contratação, embora não tenha sido inicialmente contemplada no Plano de Contratações Anual – PCA 2026, publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP em 29/05/2025, sob o ID nº 11097359000145-0-000001/2025, decorre de necessidade superveniente devidamente identificada e formalizada pelo setor requisitante.

2.7 A ausência de previsão inicial no PCA não afasta a possibilidade de prosseguimento da contratação, desde que devidamente justificada nos autos e observadas as disposições do regulamento municipal aplicável. Nesse sentido, a contratação mostra-se necessária para assegurar a disponibilização de espaço físico adequado ao funcionamento do Anexo da Prefeitura Municipal de João Alfredo/PE e à continuidade das atividades administrativas e do atendimento ao público.

2.8 A presente demanda deverá ser registrada na atualização do Plano de Contratações Anual vigente, caso admitida pelo regulamento municipal, ou considerada na elaboração dos planejamentos subsequentes, de modo a reforçar a compatibilidade entre as necessidades da Administração, o planejamento institucional e a disponibilidade orçamentária.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1 A solução consiste na locação de imóvel destinado ao funcionamento do Anexo da Prefeitura Municipal de João Alfredo/PE, contemplando todas as etapas necessárias ao adequado atendimento das demandas administrativas, desde a disponibilização do espaço físico até a sua utilização contínua pela Administração.

3.2 A execução do objeto compreende a disponibilização de imóvel em condições adequadas de uso, com estrutura física compatível, instalações elétricas e hidrossanitárias em pleno funcionamento, garantindo segurança, acessibilidade e condições apropriadas para o desempenho das atividades administrativas e atendimento ao público.

3.3 Durante a execução contratual, deverão ser observadas as condições de manutenção da estrutura física do imóvel, garantindo sua conservação, funcionalidade e segurança, de modo a assegurar a continuidade das atividades desenvolvidas sem interrupções. A utilização do imóvel deverá atender às normas de acessibilidade, segurança e demais exigências legais aplicáveis, proporcionando ambiente adequado tanto para os servidores quanto para os usuários dos serviços públicos.

3.4 Ao longo da vigência contratual, a solução adotada atende de forma eficiente e contínua às necessidades da Administração, garantindo a operacionalização das atividades do Anexo da Prefeitura e a adequada prestação dos serviços públicos.

3.5 Por fim, ao término da relação contratual, deverão ser observadas as condições de devolução do imóvel, respeitando-se o estado de conservação pactuado, assegurando o adequado encerramento do contrato, nos termos da Lei nº 14.133/2021, garantindo a regularidade administrativa e a continuidade do planejamento público.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade

4.1 Em observância ao princípio do desenvolvimento nacional sustentável, previsto na Lei nº 14.133/2021, foram consideradas, na análise e escolha do imóvel, as condições relacionadas à segurança, salubridade, acessibilidade, iluminação, ventilação e ao uso racional de água e energia, na medida em que forem aplicáveis às características do bem e à finalidade administrativa pretendida.

4.2 Em razão da natureza do objeto, não são identificados impactos ambientais relevantes diretamente decorrentes da locação. Durante a utilização do imóvel, a Administração deverá adotar medidas de consumo consciente de água e energia, promover o adequado gerenciamento dos resíduos produzidos e observar as normas ambientais, sanitárias, de segurança e acessibilidade aplicáveis

4.3 O imóvel deverá ser mantido em condições adequadas de conservação e funcionamento durante toda a vigência contratual, cabendo ao locador assegurar as condições estruturais necessárias à sua utilização e à Administração utilizá-lo de maneira responsável, evitando desperdícios e danos ao meio ambiente

Subcontratação

4.4 Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

4.5 Não será exigida garantia de execução contratual prevista nos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, considerando a natureza e a baixa complexidade do objeto, consistente na locação de imóvel, bem como a ausência de obrigações de execução que representem riscos relevantes capazes de justificar a imposição da medida. A Administração permanecerá resguardada pelas cláusulas contratuais, pela fiscalização da execução e pela possibilidade de aplicação das sanções legalmente previstas

Vistoria

4.6 O imóvel deverá ser previamente vistoriado e avaliado por profissional ou setor competente, com a finalidade de verificar suas condições de conservação, segurança, salubridade, acessibilidade, instalações elétricas e hidrossanitárias, adequação à finalidade administrativa pretendida e eventual necessidade de adaptações.

4.7 A vistoria deverá ser formalizada mediante laudo técnico ou termo de vistoria, preferencialmente acompanhado de registro fotográfico, contendo a descrição detalhada das condições do imóvel, dos ambientes, das instalações e de eventuais vícios, defeitos ou reparos necessários.

Especificação da garantia do serviço (da Lei nº 14.133, de 2021)

4.8 Não se aplica ao objeto prazo de garantia de serviço, por se tratar de locação de imóvel. O locador deverá entregar e manter o imóvel em condições adequadas de uso, segurança, salubridade e funcionamento durante toda a vigência contratual, respondendo pelos vícios, defeitos e problemas estruturais anteriores à locação ou que não decorram do uso inadequado pela Administração.

4.9 Caberá ao locador realizar, às suas expensas e em prazo compatível com a urgência da situação, os reparos estruturais e as correções necessárias à manutenção das condições de utilização do imóvel, ressalvadas as avarias causadas por uso indevido ou por intervenções realizadas pela Administração.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 Condições de execução

5.1.1 A execução do objeto terá início após a assinatura do contrato, mediante a efetiva entrega das chaves e a formalização do Termo de Vistoria e Recebimento do Imóvel

5.1.2 O imóvel deverá ser disponibilizado livre, desocupado e em condições adequadas de uso, segurança, salubridade e funcionamento, conforme as condições registradas no laudo de avaliação, no termo de vistoria, neste Termo de Referência e no contrato.

5.1.3 Durante a vigência contratual, o locador deverá assegurar o uso pacífico do imóvel e realizar os reparos estruturais que sejam de sua responsabilidade, enquanto a Administração deverá utilizá-lo exclusivamente para a finalidade contratada e zelar por sua conservação

5.1.4 Ao término da locação, será realizada vistoria final, com a formalização do Termo de Devolução do Imóvel e entrega das chaves, ressalvados os desgastes decorrentes do uso normal.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1 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.

6.2 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.

6.3 A Administração poderá convocar o locador ou seu representante legal para prestar esclarecimentos e adotar providências relacionadas ao cumprimento das obrigações contratuais.

6.4 Após a assinatura do contrato, poderá ser realizada reunião inicial entre o locador, o gestor e o fiscal do contrato, destinada ao esclarecimento das obrigações das partes, das condições de fiscalização, da comunicação de ocorrências e das medidas aplicáveis em caso de descumprimento contratual.

Fiscalização

6.5 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

6.6 O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

6.7 O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);

6.8 Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

6.9 O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV);

6.10 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V);

6.11 O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

Fiscalização Administrativa

6.12 O fiscal administrativo 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 (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

6.13 Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

Gestor do Contrato

6.14 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 do termo de entrega das chaves, termo de vistoria, registros de ocorrências, notificações, alterações e prorrogações contratuais, 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

6.15 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

6.16 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

6.17 O gestor do contrato acompanhará os registros produzidos pela fiscalização quanto à efetiva disponibilização do imóvel, à manutenção das condições de uso e ao cumprimento das obrigações assumidas pelo locador, adotando as providências cabíveis diante de eventuais irregularidades

6.18 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

6.19 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

6.20 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.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1 A execução do objeto será avaliada mediante a verificação da efetiva disponibilização do imóvel e da manutenção das condições de uso, segurança, salubridade, conservação e funcionamento previstas neste Termo de Referência e no contrato

7.2 Poderá ser realizada retenção ou glosa proporcional no pagamento, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, quando forem constatadas irregularidades imputáveis ao locador que comprometam, total ou parcialmente, a utilização do imóvel, especialmente quando:

- a) o imóvel deixar de permanecer disponível para a finalidade contratada;
- b) não forem mantidas as condições estruturais, elétricas, hidrossanitárias, sanitárias ou de segurança sob responsabilidade do locador;
- c) não forem realizados, no prazo estabelecido pela fiscalização, os reparos estruturais ou as correções necessárias;
- d) houver restrição ou impedimento de uso de parte do imóvel por fato imputável ao locador;
- e) forem descumpridas outras obrigações estabelecidas no contrato.

7.3. A retenção ou glosa deverá ser proporcional ao período, à extensão e à gravidade da indisponibilidade ou irregularidade constatada, mediante registro formal da fiscalização e prévia notificação do locador para correção, quando a situação admitir saneamento.

Do recebimento do imóvel

7.4. O imóvel será recebido pela Administração após a realização de vistoria e a verificação do atendimento às condições estabelecidas neste Termo de Referência, no laudo de avaliação, na proposta do locador e no instrumento contratual.

7.5. O recebimento inicial será formalizado mediante Termo de Vistoria e Recebimento do Imóvel, preferencialmente acompanhado de registro fotográfico, no qual deverão constar a descrição dos ambientes, o estado de conservação, as condições das instalações elétricas e hidrossanitárias, os equipamentos e acessórios existentes, a identificação de eventuais vícios ou defeitos e a data da entrega das chaves.

7.6. A contagem do prazo de utilização e o pagamento dos aluguéis terão início a partir da efetiva entrega das chaves e do recebimento do imóvel pela Administração, desde que o bem esteja livre, desocupado e em condições adequadas ao uso a que se destina.

7.7. Caso sejam constatadas pendências que impeçam ou comprometam a utilização regular do imóvel, o recebimento poderá ser suspenso até que o locador realize as correções necessárias, sem que seja devido pagamento pelo período anterior à efetiva disponibilização do bem.

7.8. Pendências de pequena relevância que não impeçam a ocupação poderão ser registradas no Termo de Vistoria e Recebimento, com a fixação de prazo para correção pelo locador, sem prejuízo das medidas contratuais cabíveis.

Do acompanhamento mensal

7.9. Durante a vigência contratual, o fiscal verificará mensalmente a efetiva disponibilização do imóvel e a manutenção das condições de uso, segurança, salubridade, conservação e funcionamento previstas no contrato.

7.10. O atesto mensal deverá indicar o período de disponibilização do imóvel e registrar eventuais ocorrências que possam ensejar retenção, glosa proporcional, aplicação de sanção ou adoção de outras providências contratuais.

7.11. Quando houver indisponibilidade total ou parcial do imóvel por fato imputável ao locador, o pagamento poderá ser reduzido proporcionalmente ao período e à extensão da restrição, mediante registro formal da fiscalização e observância do contraditório.

7.12. O recebimento inicial e os atestos mensais não afastam a responsabilidade do locador por vícios, defeitos estruturais ou irregularidades posteriores que sejam de sua responsabilidade.

Liquidação

7.13. Após o encerramento de cada período mensal de locação, o locador deverá apresentar recibo, Nota Fiscal, documento de cobrança equivalente ou outro documento fiscal admitido pela legislação aplicável, contendo, no mínimo:

- a) a identificação do contrato;
- b) os dados do locador e da Administração locatária;
- c) o endereço do imóvel;
- d) o período correspondente à locação;
- e) o valor mensal devido;
- f) a data de emissão;
- g) as retenções tributárias cabíveis, quando aplicáveis.

7.14. Recebido o documento de cobrança e realizado o atesto pelo fiscal do contrato, o setor competente procederá à liquidação da despesa no prazo de até 10 (dez) dias úteis, prorrogável por igual período mediante justificativa, observado o regulamento municipal aplicável e, quando cabível, a Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

7.15. Havendo erro no documento de cobrança, ausência de documento obrigatório ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o procedimento ficará suspenso até que o locador adote as providências necessárias, reiniciando-se a contagem do prazo após a regularização, sem ônus para a Administração.

7.16. Para fins de liquidação, será verificada a manutenção das condições exigidas para a contratação, bem como a inexistência de impedimento legal para o recebimento do pagamento.

7.17. A comprovação da regularidade fiscal será exigida de acordo com a natureza jurídica do locador e com os documentos aplicáveis à pessoa física ou jurídica, conforme estabelecido no Termo de Referência e no contrato.

7.18. Constatada irregularidade do locador, a Administração deverá notificá-lo para que regularize sua situação ou apresente manifestação no prazo fixado, sem prejuízo da análise da possibilidade de pagamento das parcelas relativas à efetiva disponibilização do imóvel e da adoção das medidas administrativas cabíveis.

7.19. Persistindo a irregularidade, a Administração adotará as providências necessárias para apuração dos fatos e eventual extinção contratual, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

7.20. No caso de controvérsia quanto ao período de disponibilização do imóvel ou ao valor devido, a parcela incontroversa deverá ser liberada no prazo previsto para pagamento, nos termos do art. 143 da Lei nº 14.133/2021.

Prazo e forma de pagamento

7.21. O pagamento será efetuado mensalmente, no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis contados da conclusão da liquidação da despesa, mediante ordem bancária em conta indicada pelo locador, observado o regulamento municipal aplicável.

7.22. Será considerada como data do pagamento aquela em que for emitida a respectiva ordem bancária.

7.23. No momento do pagamento, serão realizadas as retenções tributárias previstas na legislação aplicável à natureza jurídica do locador.

7.24. O pagamento do primeiro aluguel somente será devido após a efetiva entrega das chaves, o recebimento formal do imóvel e o início de sua disponibilização à Administração.

8. FORMA DE SELEÇÃO E REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1 O locador será selecionado por meio da realização de procedimento de INEXIGIBILIDADE de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

Exigências de habilitação

8.2 Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

8.3 As consultas serão realizadas em nome e CPF do locador, devendo os respectivos comprovantes ser juntados aos autos

8.4 Caso seja identificada ocorrência que possa impedir a contratação, o locador será previamente notificado para apresentar esclarecimentos, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

8.5 A Administração verificará a existência de eventual impedimento legal, conflito de interesses ou vínculo vedado entre o locador e os agentes públicos envolvidos no processo, especialmente nas hipóteses previstas nos arts. 9º e 14 da Lei nº 14.133/2021

8.6 O interessado será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

8.7 Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do interessado será verificada por meio dos documentos de habilitação solicitados.

8.8 É dever do interessado manter atualizada a respectiva documentação e encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

8.9 Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos, que serão exigidos conforme sua natureza jurídica:

Habilitação jurídica e documentação do imóvel

8.10 Para fins de habilitação e formalização da contratação, o locador deverá apresentar:

- a) documento oficial de identificação com fotografia;
- b) comprovante de inscrição no CPF;
- c) comprovante de residência;
- d) certidão de estado civil e, quando aplicável, documentação e anuência do cônjuge;
- e) matrícula atualizada do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- f) certidão de ônus reais ou documento equivalente;
- g) documento que comprove a propriedade e a legitimidade para a locação;
- h) comprovante dos dados bancários de titularidade do locador;
- i) declaração de inexistência de impedimento para contratar com a Administração;

j) procuração válida, caso o locador seja representado por terceiro

.9. HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

9.1 Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF.

9.2. Certidão de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional.

9.3. Certidão de regularidade perante a Fazenda Estadual do domicílio do locador.

9.4. Certidão de regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio do locador e, quando aplicável, do Município onde está situado o imóvel.

9.5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, quando exigível conforme o entendimento jurídico adotado pelo Município.

9.6. Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa relativa aos tributos e encargos incidentes sobre o imóvel, especialmente IPTU, quando aplicável.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1 O custo estimado total da contratação é de R\$ 48.000,00 (QUARENTA E OITO MIL REAIS), conforme custos unitários apostos na tabela acima.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

ÓRGÃO: 02.00 PODER EXECUTIVO

UNIDADE: 02.08 SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

PROGRAMA: 0412204012.015 - GESTÃO TÉCNICA E ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA

ELEMENTO DE DESPESA: 33903600 OUTROS SERVIÇOS TERCEIROS PESSOA FÍSICA

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

João Alfredo/PE, 08 de outubro de 2026.

LAURA MARIA DE SOUZA E SOUZA
SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO

MINUTA DE TERMO DE CONTRATO
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO ALFREDO/PE

(Processo Administrativo nº000XX/2026)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº
0000X/2026, QUE FAZEM ENTRE SI A
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO
ALFREDO/PE E SR. SIVALDO BATISTA
FERREIRA.

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO ALFREDO**, Estado de Pernambuco, pessoa jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ sob o nº. 11.097.359/0001-45, com sede sito à Avenida 13 de Maio, nº 45, Boa Vista, João Alfredo - PE, neste ato representado por seu titular, o Sr. Prefeito **JOSÉ ANTONIO MARTINS DA SILVA**, dominado CONTRATANTE e o **Sr. SIVALDO BATISTA FERREIRA**, doravante designado CONTRATADO, tendo em vista o que consta no Processo nº 0000X/2026 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 de Licitação nº 000X/2026 mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO ([art. 92, I e II](#))

1.1. O objeto do presente instrumento é a contratação de serviços comuns de “**LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA RUA 13 DE MAIO, Nº 41, BAIRRO BOA VISTA, JOÃO ALFREDO/PE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO ALFREDO/PE**”, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. Objeto da contratação:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QNTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	“LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA RUA 13 DE MAIO, Nº 41, BAIRRO BOA VISTA, JOÃO ALFREDO/PE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO ALFREDO/PE”	4316	MENSAL	12	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00
VALOR TOTAL: R\$ 48.000,00 (QUARENTA E OITO MIL REAIS)						

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- 1.3.1. O Termo de Referência;
- 1.3.2. A Proposta do locador; e
- 1.3.3. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1 O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, contados da assinatura de contrato, prorrogável, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

2.2 A prorrogação ficará condicionada à demonstração da permanência da necessidade administrativa, da vantajosidade do valor locativo, da compatibilidade do preço com o mercado, da disponibilidade orçamentária, da manutenção das condições de habilitação do locador e de sua concordância expressa

2.3 Para a prorrogação, deverá ser juntado relatório da fiscalização demonstrando que o imóvel permaneceu disponível e em condições adequadas de utilização durante a vigência contratual. 2.4 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

2.4 O A prorrogação será formalizada mediante termo aditivo.

CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)

3.1 Caberá à Fiscal do Contrato:

- a) a verificação da efetiva disponibilização do imóvel durante toda a vigência contratual, assegurando que permaneça livre de impedimentos, restrições ou ocupações que comprometam sua utilização pela Administração;
- b) o acompanhamento das condições de conservação do imóvel, com registro de eventuais desgastes, avarias, vícios ou deteriorações que possam comprometer o uso adequado dos ambientes;
- c) a verificação das condições de segurança, salubridade, acessibilidade e funcionamento das instalações elétricas, hidrossanitárias, sanitárias e demais estruturas necessárias à finalidade administrativa pretendida;
- d) o acompanhamento da realização dos reparos estruturais, corretivos ou emergenciais de responsabilidade do locador, inclusive quanto ao cumprimento dos prazos fixados pela fiscalização;
- e) a conferência da regularidade e da atualização da documentação do locador e do imóvel, incluindo matrícula, certidões, comprovantes de propriedade, regularidade fiscal e demais documentos exigidos para a manutenção da contratação;
- f) o controle dos pagamentos mensais, mediante verificação da efetiva disponibilização do imóvel no período correspondente, do atesto da fiscalização e da regularidade do documento de cobrança apresentado;
- g) a formalização e o acompanhamento da entrega inicial das chaves, mediante Termo de Vistoria e Recebimento do Imóvel, preferencialmente acompanhado de registro fotográfico;
- h) a realização de vistorias periódicas, sempre que necessário, para verificar a manutenção das condições pactuadas e registrar ocorrências relevantes;
- i) a comunicação formal ao locador acerca de irregularidades, defeitos ou obrigações pendentes, com fixação de prazo para correção, quando cabível;
- j) o acompanhamento de eventual indisponibilidade total ou parcial do imóvel, com apuração de seus efeitos sobre o pagamento e adoção das medidas contratuais pertinentes;
- k) a instrução dos procedimentos relativos a reajuste, prorrogação, alteração, aplicação de sanção ou extinção contratual, conforme o caso;
- l) a análise da permanência da necessidade administrativa e da vantajosidade da locação, especialmente antes de eventual prorrogação contratual;
- m) a realização de vistoria final ao término da locação, com comparação entre o estado inicial e final do imóvel;
- n) a formalização do Termo de Devolução do Imóvel, contendo o registro das condições de conservação, eventuais danos, obrigações pendentes e a data da efetiva entrega das chaves ao locador;

o) a adoção das providências necessárias para assegurar a continuidade das atividades administrativas em caso de desocupação, indisponibilidade ou extinção antecipada do contrato.

3.2 Caberá ao gestor do contrato:

3.2.1 Coordenar o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual, mantendo atualizados nos autos os registros relacionados à disponibilização do imóvel, às vistorias, às ocorrências, às notificações, aos pagamentos, às alterações e às eventuais prorrogações contratuais.

3.2.2 Acompanhar os registros realizados pelo fiscal do contrato, especialmente quanto à manutenção das condições de uso, segurança, salubridade, conservação e funcionamento do imóvel, adotando as providências necessárias diante de irregularidades que ultrapassem a competência da fiscalização

3.2.3 Verificar a manutenção das condições de habilitação do locador, da regularidade documental do imóvel e da inexistência de impedimentos legais para a continuidade da contratação. 3.5.4 Analisar os relatórios e documentos enviados pelo fiscal;

3.2.5 Analisar as solicitações apresentadas pelo locador e pela fiscalização, promovendo os encaminhamentos necessários para a realização de reparos estruturais, correções, adaptações autorizadas, retenções, glosas ou aplicação de sanções, conforme o caso

3.2.6 Encaminhar ao setor competente a documentação necessária à liquidação e ao pagamento mensal do aluguel, após o atesto da efetiva disponibilização do imóvel pelo fiscal do contrato.

3.2.7 Comunicar à autoridade competente, em tempo hábil, a proximidade do término da vigência contratual, instruindo o processo com os elementos necessários à decisão quanto à prorrogação ou à desocupação do imóvel.

3.2.8 Para fins de eventual prorrogação, verificar a permanência da necessidade administrativa, a vantajosidade do valor locativo, a compatibilidade do preço com o mercado, a manutenção das condições de utilização do imóvel e o interesse do locador na continuidade do ajuste.

3.2.9 Adotar as providências necessárias à formalização de processo administrativo para apuração de descumprimento contratual e aplicação de sanções, quando cabível, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

3.2.10 Elaborar relatório final da contratação, contendo informações sobre o cumprimento da finalidade administrativa, as condições de utilização e devolução do imóvel, as ocorrências registradas e eventuais recomendações para contratações futuras.

3.2.11 Coordenar, ao término da locação, a realização da vistoria final, a formalização do Termo de Devolução do Imóvel e a entrega das chaves ao locador, ressalvados os desgastes decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1 Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA QUINTA - PREÇO

5.1 O valor mensal da contratação é de **R\$ 4.000,00 (QUATRO MIL REAIS)**, perfazendo o valor total de **R\$ 48.000,00 (QUARENTA E OITO MIL REAIS)**.

5.2 No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

5.3 **O valor mensal é certo e determinado**, ressalvados reajustes, glosas por indisponibilidade e alterações legalmente admitidas.

CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO ([art. 92, V e VI](#))

6.1 O prazo para pagamento ao locador e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE ([art. 92, V](#))

7.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do contrato.

7.2 Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do locador, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pela Locatária, do índice IGP-M, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

7.3 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

7.4 No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, a Locatária pagará ao locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

7.5 Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

7.6 Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

7.7 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

7.8 O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO ([art. 92, X, XI e XIV](#))

8.1 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Locador, de acordo com o contrato e seus anexos;

8.2 Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;

8.3 Notificar o Locador, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

8.4 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Locador;

8.5 Comunicar a empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, conforme o art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021;

8.6 Efetuar o pagamento ao Locador do valor correspondente à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato e no Termo de Referência;

8.7 Aplicar ao Locador as sanções previstas na lei e neste Contrato;

8.8 Cientificar o órgão de representação judicial para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Locador;

8.9 Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

8.10 A Administração terá o prazo de 1 (um) mês, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.

8.11 Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo Locador no prazo máximo de 15 dias úteis.

8.12 Notificar os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.

8.13 Comunicar o Locador na hipótese de posterior alteração do projeto pela Locatária, no caso [do art. 93, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021](#).

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

8.15 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;

8.16 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

8.17 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.18 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR ([art. 92, XIV, XVI e XVII](#))

9.1 O Locador deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

9.2 Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior ([art. 137, II](#)) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

9.3 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com o [Código de Defesa do Consumidor \(Lei nº 8.078, de 1990\)](#), bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pela Locatária, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida no edital, o valor correspondente aos danos sofridos;

9.4 Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente da Locatária ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do [artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021](#);

9.5 Quando não for possível a verificação da regularidade por meio de consulta aos sistemas eletrônicos oficiais, o locador deverá apresentar ao setor responsável pela fiscalização, juntamente com o recibo, documento de cobrança equivalente ou outro documento fiscal admitido pela legislação aplicável, os documentos necessários à comprovação da manutenção das condições de habilitação, especialmente:

a) certidão conjunta de regularidade relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União;

b) certidão de regularidade perante a Fazenda Estadual do domicílio do locador;

c) certidão de regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio do locador e, quando aplicável, do Município onde estiver situado o imóvel;

d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, quando exigível;

e) outros documentos de regularidade aplicáveis à condição de pessoa física do locador, conforme previsto neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

9.6 O locador deverá manter o imóvel regular perante os órgãos competentes e responder pelos tributos, taxas, encargos e obrigações incidentes sobre a propriedade, ressalvadas as despesas de consumo e aquelas expressamente atribuídas à Administração no contrato.

9.7 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;

9.8 Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços;

CLÁUSULA DÉCIMA– GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII)

10.1 Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

11. 1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o LOCADOR que:

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

b) der causa à inexecução parcial do contrato que provoque grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) retardar injustificadamente a entrega das chaves ou a disponibilização do imóvel nas condições estabelecidas no contrato;

e) deixar de realizar, sem justificativa aceita pela Administração e no prazo estabelecido pela fiscalização, os reparos estruturais ou as correções que sejam de sua responsabilidade;

f) impedir ou restringir, injustificadamente, a utilização total ou parcial do imóvel pela LOCATÁRIA;

g) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a contratação ou a execução do contrato;

h) praticar ato fraudulento na execução do contrato;

i) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

j) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

k) descumprir outras obrigações previstas neste contrato, no Termo de Referência ou na legislação aplicável.

11.2. Ao LOCADOR que incorrer nas infrações previstas nesta cláusula poderão ser aplicadas, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes sanções:

a) advertência;

b) multa;

c) impedimento de licitar e contratar;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.3. A advertência será aplicada quando o LOCADOR der causa à inexecução parcial do contrato, desde que a conduta não justifique a imposição de penalidade mais grave.

11.4. A sanção de impedimento de licitar e contratar poderá ser aplicada nas hipóteses de inexecução parcial grave, inexecução total, retardamento injustificado da entrega das chaves ou da disponibilização do imóvel e demais condutas previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

11.5. A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderá ser aplicada nas hipóteses de apresentação de documentação falsa, prestação de declaração falsa, fraude, comportamento inidôneo ou prática de ato lesivo, bem como nas demais situações que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

Multas

11.6. Sem prejuízo das demais sanções cabíveis, poderão ser aplicadas ao LOCADOR as seguintes multas:

- a) multa moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado na entrega das chaves ou na disponibilização do imóvel, calculada sobre o valor mensal da locação, limitada a 10% (dez por cento);
- b) multa moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado na realização de reparo estrutural ou correção determinada pela fiscalização, calculada sobre o valor mensal da locação, limitada a 10% (dez por cento);
- c) multa compensatória de 1% (um por cento) a 5% (cinco por cento) do valor total do contrato, em caso de inexecução parcial que não provoque grave dano à Administração;
- d) multa compensatória de 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) do valor total do contrato, em caso de inexecução parcial que provoque grave dano à Administração ou comprometa a utilização do imóvel;
- e) multa compensatória de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) do valor total do contrato, em caso de inexecução total;
- f) multa compensatória de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) do valor total do contrato nas hipóteses de apresentação de documentação falsa, prestação de declaração falsa, fraude, comportamento inidôneo ou prática de ato lesivo.

11.7. Para fins de aplicação das multas moratórias, considera-se obrigação inadimplida:

- a) a entrega das chaves e a efetiva disponibilização do imóvel no prazo estabelecido;
- b) a realização de reparo ou correção sob responsabilidade do LOCADOR;
- c) a adoção de providência formalmente determinada pela fiscalização ou pela gestão do contrato.

11.8. A multa moratória poderá ser convertida em multa compensatória e acompanhada da extinção do contrato quando o atraso ou a irregularidade tornar inviável o atendimento da finalidade administrativa pretendida.

11.9. A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em nenhuma hipótese, a obrigação de reparação integral dos danos causados à LOCATÁRIA ou a terceiros.

11.10. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, quando cabível.

Procedimento para aplicação das sanções

11.11. Antes da aplicação da multa, será assegurado ao LOCADOR o prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentação de defesa, contado da data de sua intimação.

11.12. A aplicação das sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade dependerá da instauração de processo administrativo de responsabilização, conduzido por comissão ou agente competente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11.13. Na aplicação das sanções, serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos decorrentes da infração;
- e) a conduta do LOCADOR para corrigir a irregularidade;
- f) a reincidência no descumprimento de obrigações contratuais.

11.14. As multas e indenizações poderão ser descontadas dos valores eventualmente devidos ao LOCADOR, cobradas administrativamente ou judicialmente.

11.15. Caso o valor da multa e das indenizações seja superior ao pagamento devido ao LOCADOR, a diferença deverá ser recolhida no prazo fixado pela Administração, sem prejuízo da cobrança judicial.

11.16. Os atos previstos como infrações administrativas que também constituam atos lesivos previstos na Lei nº 12.846/2013 serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o procedimento e a autoridade competente.

11.17. As sanções aplicadas serão registradas e divulgadas nos cadastros oficiais pertinentes, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

11.18. A aplicação de qualquer penalidade não afasta a possibilidade de extinção do contrato quando a infração comprometer a finalidade da locação, a segurança do imóvel ou a continuidade das atividades administrativas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

12.1. O contrato será extinto pelo término de sua vigência, caso não haja prorrogação, mediante a realização de vistoria final, a formalização do Termo de Devolução do Imóvel e a efetiva entrega das chaves ao LOCADOR.

12.2. O contrato poderá ser extinto antes do término da vigência nas hipóteses previstas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, por ato unilateral da Administração, por acordo entre as partes ou por decisão judicial ou arbitral, quando admitida, observados os procedimentos previstos nos arts. 138 e 139 da mesma Lei.

12.3. Constituem motivos para a extinção contratual, sem prejuízo das demais hipóteses legais:

- a) o descumprimento ou o cumprimento irregular das cláusulas contratuais, do Termo de Referência ou das determinações emitidas pela fiscalização;
- b) a não entrega das chaves ou a não disponibilização do imóvel no prazo e nas condições estabelecidas;
- c) a perda total ou parcial das condições de segurança, salubridade, acessibilidade, conservação ou funcionamento necessárias à utilização do imóvel;
- d) a não realização, pelo LOCADOR, dos reparos estruturais ou das correções que sejam de sua responsabilidade, após regular notificação da Administração;
- e) a indisponibilidade total ou parcial do imóvel por fato imputável ao LOCADOR;
- f) a perda da propriedade, da posse legítima ou da capacidade jurídica do LOCADOR para manter o imóvel em locação;
- g) a existência de vício, gravame, restrição, disputa judicial ou administrativa que impeça ou comprometa o uso regular e pacífico do imóvel pela LOCATÁRIA;
- h) a alteração das características do imóvel que comprometa sua adequação à finalidade administrativa contratada;
- i) a ocorrência de caso fortuito ou força maior que impeça definitivamente a utilização do imóvel;
- j) razões de interesse público, devidamente justificadas pela autoridade competente;
- k) a constatação de impedimento legal, conflito de interesses ou vínculo vedado entre o LOCADOR e agente público envolvido no processo de contratação, na gestão ou na fiscalização do contrato;
- l) o falecimento do LOCADOR, quando a sucessão não possibilitar ou não tiver interesse na continuidade da locação, observadas as disposições da legislação civil;
- m) a alienação do imóvel, quando o adquirente não estiver obrigado ou não manifestar interesse em manter a locação, observadas as condições contratuais e a legislação aplicável;
- n) o descumprimento das obrigações tributárias, documentais ou relativas à regularidade do imóvel que impeça a continuidade da contratação;
- o) a aplicação de sanção que impeça o LOCADOR de contratar com a Administração Pública.

12.4. A extinção decorrente de culpa do LOCADOR poderá acarretar, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos:

- a) aplicação das sanções administrativas previstas neste contrato;
- b) retenção dos valores necessários ao ressarcimento de prejuízos causados à Administração;
- c) cobrança administrativa ou judicial dos valores devidos;
- d) adoção das medidas necessárias à desocupação do imóvel e à continuidade das atividades administrativas.

12.5. A extinção por ato unilateral da Administração deverá ser formalmente motivada e precedida de processo administrativo, assegurados ao LOCADOR o contraditório e a ampla defesa, ressalvadas as hipóteses de urgência devidamente justificadas.

12.6. A extinção consensual dependerá de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e será formalizada mediante termo próprio, desde que demonstrado o interesse da Administração.

12.7. Quando a extinção decorrer de razões de interesse público ou de fato não imputável ao LOCADOR, serão assegurados os pagamentos relativos ao período em que o imóvel tenha permanecido efetivamente disponibilizado à Administração, sem prejuízo de eventual indenização legalmente devida.

12.8. O termo de extinção contratual deverá registrar, sempre que cabível:

- a) o fundamento e a motivação da extinção;
- b) a data de encerramento da utilização do imóvel;
- c) o resultado da vistoria final;
- d) as condições de conservação e devolução do imóvel;
- e) a data da entrega das chaves;
- f) os valores pagos e eventualmente ainda devidos;
- g) as retenções, glosas, indenizações e multas aplicadas;
- h) as obrigações remanescentes das partes;
- i) a existência de eventuais danos ou reparos pendentes.

12.9. Ao término ou à extinção antecipada do contrato, a LOCATÁRIA devolverá o imóvel nas condições em que o recebeu, conforme registrado no Termo de Vistoria Inicial, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

12.10. Verificados danos decorrentes de uso inadequado ou de intervenções realizadas pela LOCATÁRIA, será promovida a apuração da responsabilidade e, quando cabível, o ressarcimento dos prejuízos, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.11. O LOCADOR permanecerá responsável pelos vícios, defeitos estruturais, irregularidades documentais e demais obrigações que, por sua natureza, subsistam após a extinção do contrato.

12.12. A extinção contratual não impedirá o reconhecimento de eventual direito ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro ou à indenização devida, desde que devidamente comprovados os respectivos pressupostos e observada a legislação aplicável.

12.13. Caso a extinção comprometa a continuidade das atividades do Anexo da Prefeitura, a Administração deverá adotar, tempestivamente, as providências necessárias à desocupação, transferência dos bens e servidores e disponibilização de novo espaço físico.

12.14. A declaração de nulidade do contrato dependerá de prévia análise do interesse público envolvido e observará as disposições dos arts. 147 a 150 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

13.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

ÓRGÃO: 02.00 PODER EXECUTIVO
UNIDADE: 02.08 SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
PROGRAMA: 0412204012.015 - GESTÃO TÉCNICA E ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA
ELEMENTO DE DESPESA: 33903600 OUTROS SERVIÇOS TERCEIROS PESSOA FÍSICA

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 (art. 92, III)

14.1 Os casos omissos serão decididos pela LOCATÁRIA, observadas as disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, do Código Civil, das normas municipais aplicáveis e dos princípios gerais dos contratos e do Direito Administrativo.

14.2 Na aplicação das normas de direito privado à presente locação, deverão ser preservados o interesse público, as prerrogativas da Administração e os princípios que regem as contratações públicas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ALTERAÇÕES

15.1 Eventuais alterações deste contrato serão formalizadas mediante justificativa da Administração, concordância do LOCADOR quando exigida pela natureza da modificação e observância das disposições da Lei nº 14.133/2021, da legislação aplicável às locações de imóveis e das condições estabelecidas neste instrumento.

15.2 O As alterações não poderão descaracterizar o objeto contratado, comprometer a finalidade administrativa da locação nem modificar as características de instalações e localização que fundamentaram a escolha do imóvel e a contratação direta por inexigibilidade de licitação

15.3 Poderão ser formalizadas, mediante termo aditivo, entre outras, as alterações relativas:

- a) ao prazo de vigência da locação;
- b) ao valor do aluguel, quando decorrente de revisão, renegociação ou alteração devidamente justificada;
- c) às responsabilidades das partes quanto a reparos, adaptações, benfeitorias e encargos do imóvel;
- d) às condições de utilização do imóvel, desde que preservada a finalidade da contratação;
- e) a outras obrigações que impliquem modificação das cláusulas originalmente pactuadas.

15.4. As alterações contratuais deverão ser submetidas à análise jurídica prévia, quando exigida pela legislação ou pelo regulamento municipal, e formalizadas antes da produção de seus efeitos, ressalvada a hipótese prevista no art. 132 da Lei nº 14.133/2021.

15.5. As alterações que não caracterizem modificação substancial do contrato poderão ser registradas por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, especialmente nas hipóteses previstas no art. 136 da Lei nº 14.133/2021.

15.6. Poderão ser objeto de apostilamento, quando não alterarem a essência do ajuste:

- a) o reajuste do valor do aluguel previsto no próprio contrato;
- b) as atualizações de dotações orçamentárias;
- c) a alteração da razão ou denominação de unidade administrativa;
- d) a designação ou substituição do gestor e do fiscal do contrato;
- e) outras ocorrências que não modifiquem as obrigações essenciais das partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO

16.1 Incumbirá à LOCATÁRIA divulgar o ato que autoriza a contratação direta e o presente instrumento contratual no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, nos prazos e condições estabelecidos nos arts. 72, parágrafo único, e 94 da Lei nº 14.133/2021.

16.2. O contrato e seus eventuais aditamentos também deverão ser disponibilizados no sítio eletrônico oficial do Município e nos demais meios de publicidade exigidos pela legislação e pelo regulamento municipal aplicável, em observância aos princípios da publicidade e da transparência.

16.3. A divulgação no PNCP é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos, devendo ser realizada no prazo legal aplicável às contratações diretas.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA– FORO (art. 92, §1º)

17.1 Fica eleito o foro da Comarca de João Alfredo, Estado de Pernambuco, para dirimir as controvérsias decorrentes da execução deste contrato que não puderem ser solucionadas administrativamente ou por meio de conciliação, ressalvadas as hipóteses de competência absoluta previstas na legislação.

17.2. Antes do ajuizamento de demanda judicial, as partes deverão buscar, sempre que possível, a solução consensual da controvérsia, mediante negociação, conciliação ou outro meio adequado de resolução de conflitos admitido pela legislação.

A eleição do foro deve guardar relação com o domicílio das partes ou com o local de cumprimento da obrigação. Como o imóvel, o Município e a execução contratual estão situados em João Alfredo, a escolha da respectiva comarca é coerente.

João Alfredo/PE, xx de xxx de 2026.

JOSÉ ANTONIO MARTINS DA SILVA
PREFEITO
LOCATÁRIA

SIVALDO BATISTA FERREIRA
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1-

2-