



## ANÁLISE DE RISCO E MATRIZ DE RISCOS

### 1. INTRODUÇÃO

A presente análise de risco integra o Termo de Referência para a contratação, por inexigibilidade de licitação, da locação de um imóvel destinado ao armazenamento de materiais e equipamentos utilizados nas atividades da Secretaria Municipal de Obras no Distrito de Lagoa de João Carlos, Município de Frei Miguelinho. O objetivo é identificar, avaliar e propor medidas de mitigação para os principais riscos que possam comprometer a regularidade, continuidade e economicidade da contratação.

A análise está em conformidade com o artigo 22 da Lei Federal nº 14.133/2021, e visa assegurar o cumprimento do princípio da gestão de riscos como etapa essencial da fase preparatória.

### 2. ANÁLISE DE RISCO

Considerando a natureza da contratação, foram avaliados riscos relacionados à idoneidade do objeto, continuidade do serviço, cumprimento das obrigações pelo locador, regularidade documental do imóvel e outros fatores que possam gerar impacto na execução contratual. A análise permite prever situações que exijam atuação preventiva ou corretiva por parte da Administração, do gestor do contrato ou do fiscal designado. O levantamento demonstra que os riscos são identificáveis e mitigáveis por meio de medidas administrativas e contratuais adequadas, não havendo impedimento para a adoção da solução proposta.

### 3. MATRIZ DE RISCOS

| Descrição do Risco                                                                                     | Probabilidade | Ações Mitigadoras                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Imóvel apresentar problemas estruturais após o início da ocupação                                   | Médio         | Realizar vistoria técnica prévia; incluir cláusula contratual de responsabilidade do locador pela manutenção da estrutura física durante toda a vigência.                                                        |
| 2. O locador dificultar ou impedir o uso do imóvel durante a vigência contratual                       | Baixo         | Incluir cláusula de posse direta e uso exclusivo pelo Município; prever rescisão imediata por descumprimento; registrar ocupação inicial com termo assinado.                                                     |
| 3. Existência de pendências judiciais ou cartoriais sobre o imóvel                                     | Médio         | Exigir certidão atualizada de propriedade, negativa de ônus e ações reais sobre o imóvel ou declaração de posse do imóvel, com responsabilização direta do locador; prever rescisão imediata por descumprimento. |
| 4. Necessidade de rescisão contratual antes do prazo pactuado                                          | Médio         | Prever cláusula de rescisão unilateral por interesse público; garantir comunicação com prazo mínimo para desmobilização e substituição adequada do espaço.                                                       |
| 5. Invasão, furto ou dano ao patrimônio armazenado no imóvel                                           | Médio         | Exigir sistema mínimo de segurança (portões metálicos, fechaduras reforçadas); realizar vistorias periódicas com relatórios do fiscal do contrato.                                                               |
| 6. Atraso no pagamento do aluguel por parte da Administração                                           | Baixo         | Acompanhar mensalmente o processo de pagamento; garantir dotação orçamentária suficiente e cronograma de execução financeira compatível.                                                                         |
| 7. Descontinuidade dos serviços operacionais da Secretaria por falhas no espaço físico locado          | Baixo         | Planejar ocupação com antecedência mínima; monitorar a adequação contínua do imóvel; prever substituição célere em caso de impossibilidade de continuidade.                                                      |
| 8. Imóvel tornar-se inadequado por fatores externos (obras, interdições, desastres naturais, etc.)     | Baixo         | Prever plano emergencial de realocação; exigir vistoria semestral para antecipar riscos externos; contratar imóvel em zona consolidada e de fácil acesso.                                                        |
| 9. Falta de apresentação do recibo mensal por parte do locador, atrasando o processamento do pagamento | Baixo         | Orientar previamente o locador sobre as obrigações mensais; prever formalmente no contrato a apresentação do recibo como condição para liquidação da despesa.                                                    |
| 10. Não manutenção das condições de habilitação por parte do locador                                   | Baixo         | Orientar previamente o locador sobre as obrigações contratuais, especialmente o pagamento dos impostos relativos ao imóvel locado;                                                                               |



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**FREI MIGUELINHO**  
CUIDANDO DA NOSSA GENTE!

|  |  |                                                                                        |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | prever formalmente no contrato a obrigação de manutenção das condições de habilitação. |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4. CONSIDERAÇÃO FINAL

Diante da identificação e classificação dos riscos acima descritos, e considerando as medidas de mitigação previstas, conclui-se que os riscos envolvidos na contratação são gerenciáveis e não comprometem a viabilidade técnica e jurídica da solução apresentada. Recomenda-se a formalização da contratação, com adoção das providências preventivas e de controle aqui indicadas, sob responsabilidade do gestor e fiscal do contrato.

Frei Miguelinho, 19 de maio de 2025.

-----  
Edvaldo Miguel da Silva.



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Frei Miguelinho-PE  
Secretaria Municipal de Obras

**Necessidade da Administração: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NO DISTRITO DE LAGOA DE JOÃO CARLOS PARA ARMAZENAMENTO DE PRODUTOS E MATERIAIS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

### **INTRODUÇÃO**

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

**1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público) - inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.**

A locação deste imóvel tem como finalidade principal servir de espaço para o armazenamento de materiais e equipamentos essenciais às obras e serviços públicos. A necessidade dessa demanda decorre da importância de um ambiente adequado para organizar e conservar itens como cimento, ferragens, ferramentas, peças de reposição e equipamentos de pequeno e médio porte, amplamente utilizados nas intervenções urbanas e de infraestrutura conduzidas pelo município.

Além disso, a disponibilização desse espaço garantirá à Secretaria de Obras um ambiente seguro e eficiente, contribuindo para a otimização da logística e assegurando que os materiais e equipamentos estejam sempre acessíveis e em perfeitas condições para o uso nas atividades da Secretaria.

Diante dessas informações, torna-se indispensável a locação do novo imóvel para viabilizar a continuidade dos serviços e ações desempenhadas pela equipe da Secretaria Municipal de Obras do Município de Frei Miguelinho.

**2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023).**

O PCA encontra-se em fase de elaboração, dessa forma, a despesa deverá ser incluída no mesmo.



**3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO DOS CONTRATOS (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.**

A presente demanda está sendo solicitada pela Secretaria Municipal de Obras do Município de Frei Miguelinho – PE, sob responsabilidade do Secretário Municipal de Obras, o Senhor Juarez Bezerra de Medeiros Junior.

**3.1 Descrição dos Requisitos da Contratação**

Trata-se de um imóvel Comercial, localizado na Rua Antônio Alves de Moura, S/N, Distrito de Lagoa de João Carlos, Frei Miguelinho – PE.

Sua área construída é de aproximadamente 74 m², Térreo contendo apenas um vão e um banheiro.

O referido imóvel é construído com paredes de vedação em alvenaria, Piso em Cimento, rebocado e pintado. Cobertura em Telhas de Fibrocimento; Um portão de Ferro, Os pontos elétricos e hidrossanitários estão bem distribuídos.

O município deverá efetuar algumas adaptações para a realidade dos materiais que serão guardados.

Todas e quaisquer adequações no prédio para melhor atendimento ao será de obrigações do Município de Frei Miguelinho no período da locação.

**4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) - (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.**

01 imóvel para servir as necessidades gerais da secretaria Secretaria Municipal de Obras e será utilizado para armazenamento de Materiais e equipamentos referente a esta secretaria. A contratação terá vigência de 24 meses podendo ser prorrogado se necessário.

**5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO (levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) - (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.**

5.1 A locação é bastante simplificada podendo ser oferecida por qualquer área, no entanto devido as necessidades de armazenamento de materiais e equipamentos, o local supri a demanda da Secretaria de Obras.

5.2. Não foram identificadas soluções diferentes capazes de suprir eficientemente a necessidade da Secretaria Municipal de Obras, sendo que foram consideradas as seguintes opções:



- a) Compra de imóvel. Tal opção seria inviável, devido ao preço de mercado e ou as custas na construção.
- b) Utilização de outro imóvel próprio. Tal opção não está disponível devido não ter a densidade de espaço necessário para o fim.
- 5.3. Diante das necessidades apontadas neste estudo, o atendimento à solução exige o aluguel de imóvel;
- 5.4. Tem-se que a solução buscada pela solicitação da secretaria a melhor disponível no momento para locação do imóvel pretendido.

**6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO (estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação) - (inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.**

6.1. O valor estimado da locação solicitada pelo futuro contratante é de R\$ 700,00 (setecentos reais), mensal conforme proposta apresentada.

6.2. Após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições deste que aqui está sendo estudado.

**7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO - (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.**

Considerando as especificidades do presente objeto, se tratando de locação de imóvel a ser firmado por meio de inexigibilidade, não se justifica o parcelamento do objeto, posto que, pela natureza da avença, não comporta divisibilidade.

**8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis) - (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.**

8.1. Benefícios Diretos e Indiretos:

**Benefícios diretos:**

- a) Melhoria no armazenamento de produtos e equipamentos.
- b) O imóvel se encontra na área central do distrito de Lagoa de João Carlos, próximo ao prédio da escola Luiz Pereira Alves, esta escola é de grande porte e sempre demanda de serviços conservação e reparos.



**Benefícios Indiretos:**

- a) O armazenamento adequado facilita o gerenciamento do inventário, tornando mais simples a visualização do que está disponível e o que precisa ser repostado.
- b) Um espaço dedicado, pode dividir os materiais de acordo com os projetos em andamento, facilitando o gerenciamento e evitando mistura de itens de diferentes obras.

**9 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO (providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual) inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.**

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o acolhimento dos materiais e equipamentos da Secretaria Municipal de Obras de Frei Miguelinho durante a vigência do Contrato.

**10 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS- Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)**

Não se aplica.

**11 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina) (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.**

Considera-se os pontos listados a seguir:

- ✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- ✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados

**12 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso) - (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Resolução nº. 03, de 29 de março de 2023.**

12.1. Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende todos os requisitos, no que se refere a localização e valor;

12.2. A contratação deve seguir por inexigibilidade de licitação na forma da Lei 14.133/2021.





12.3. Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico Preliminar.

Frei Miguelinho, 10 de junho de 2025.

**DENIS BUENO DE ARRUDA**

ASSESSOR ADMINISTRATIVO

**EDVALDO MIGUEL DA SILVA**

DIRETOR DE DEPARTAMENTO RODOVIÁRIO



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO

**1.1.** Constitui objeto do presente Termo de Referência a pretensa: **Locação de um imóvel localizado na Rua Antônio Alves de Moura, s/n, centro, Distrito de Lagoa de João Carlos, Frei Miguelinho – PE, para a instalação de um depósito de materiais, ferramentas e equipamentos de uso da Secretaria Municipal de Obras do Município de Frei Miguelinho/PE.**

### 2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

**2.1.** Entende-se necessária a **contratação de locação de imóvel**, conforme especificação e quantitativos abaixo:

| Item | Especificação                                                                                                                                                                                                                                                                             | Código CATSER | Unid. | Quant. | Valor mensal (R\$) | Valor total (R\$) |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|--------|--------------------|-------------------|
| 01   | Locação de um imóvel localizado na Rua Antônio Alves de Moura, s/n, centro, Distrito de Lagoa de João Carlos, Frei Miguelinho – PE, para a instalação de um depósito de materiais, ferramentas e equipamentos de uso da Secretaria Municipal de Obras do Município de Frei Miguelinho/PE. | 4316          | Meses | 24     | R\$ 700,00         | R\$16.800,00      |

**2.2.** O **prazo de vigência da contratação** é de **24 (vinte e quatro) meses**, a contar de 27/06/2025, com término previsto para 27/06/2027, **prorrogável, nos termos da lei, por igual período**, podendo ser rescindido antecipadamente pelo Município, a qualquer tempo, independentemente de notificações ou interpelações judiciais ou extrajudiciais, com base nos motivos previstos nos artigos 137 e seguintes, da Lei nº 14.133/2021.

**2.3.** O valor estimado da contratação foi definido com base em laudo de avaliação técnica elaborado por equipe regularmente designada por meio da Portaria nº 236/2025, conforme previsto no artigo 23, da Lei Federal nº 14.133/2021 c/c os artigos 21 e seguintes do Decreto Municipal nº 004/2024. O referido laudo considerou os preços praticados no mercado local para imóveis com características físicas, localização e destinação equivalentes, conferindo respaldo técnico, razoabilidade e vantajosidade à presente estimativa, tendo em vista a inexistência de imobiliárias e profissionais desta área com atuação no Município.

**2.4.** O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência contratual, por se tratar de **serviço de natureza contínua**, como se observa no artigo 106, da Lei nº 14.133/2021.





**2.5.** Ressalte-se que a contratação ora pretendida não consta no Plano de Contratações Anual (PCA), uma vez que o referido plano não foi elaborado para o presente exercício, se encontrando em fase de construção para vigência do exercício de 2026, conforme estabelece o Decreto Municipal nº 005/2024, que regulamenta a aplicação da Lei nº 14.133/2021 no âmbito do Município. Apesar disso, a contratação se encontra em plena consonância com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e possui dotação orçamentária suficiente, atendendo, portanto, aos requisitos legais e ao planejamento fiscal da Administração Pública.

**2.6.** Este procedimento foi precedido de Estudo Técnico Preliminar (ETP), elaborado nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.133/2021, com a finalidade de demonstrar a necessidade administrativa, avaliar alternativas e justificar a locação como a solução mais adequada e vantajosa. O estudo, formalizado e constante dos autos, analisou a demanda da Secretaria, os requisitos técnicos, os custos e os riscos envolvidos, concluindo pela viabilidade da contratação proposta.

### **3. RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL CONTRATADO**

**3.1.** A Secretaria Municipal de Obras de Frei Miguelinho/PE pretende a locação de imóvel situado na Rua Antônio Alves de Moura, s/n, centro, Distrito de Lagoa de João Carlos, para sediar um depósito de materiais, ferramentas e equipamentos, espaço destinado ao armazenamento de materiais e equipamentos referentes a esta secretaria.

**3.2.** A escolha do imóvel se justifica por sua localização central e estratégica, que supre a necessidade da secretaria Municipal de Obras, a fim de melhor armazenamento de produtos e equipamentos, além da facilidade do gerenciamento do inventário, e por apresentar condições físicas compatíveis com os serviços a serem prestados, como um salão com o espaço necessário a ser usado para armazenamento, que condicionaram a sua escolha e o tornam único possível no âmbito do Município com capacidade de atender satisfatoriamente a necessidade administrativa e o interesse público.

**3.3.** Ademais, não há, no momento, prédio público disponível com tais características, para utilização imediata pela Secretaria Municipal, sendo certo que a inexistência de imóvel público vago ou adequado para a instalação do equipamento/serviço pretendido foi atestada por servidor competente, em atenção ao disposto no artigo 74, §5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que integra a instrução do processo de contratação direta.

**3.4.** A locação representa a solução mais célere e economicamente viável, evitando gastos com obras ou reformas e atendendo a demanda da Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

**3.5.** Portanto, a medida se justifica pelo interesse público, pela eficiência administrativa e pela viabilidade técnica e econômica, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

### **4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO**

**4.1.** Para fins de atendimento ao disposto no artigo 23 c/c o artigo 72, inciso VII, ambos da Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere à demonstração da compatibilidade do valor da contratação com os preços praticados no mercado, foi realizada avaliação prévia do imóvel, por comissão nomeada por meio da Portaria nº 236/2025, emitida pela autoridade competente, especialmente designada para realizar a análise técnica e financeira da proposta, considerando a natureza do objeto e os parâmetros de razoabilidade e vantajosidade da contratação.



**4.2.** A comissão de avaliação atestou a adequação do valor proposto ao preço médio de mercado, utilizando juízo crítico específico e metodologia comparativa, tendo em vista que a análise foi conduzida com base em critérios técnicos objetivos, levando em consideração:

- a)** O tipo e a localização do imóvel;
- b)** As condições de infraestrutura oferecidas;
- c)** Os custos médios praticados por metro quadrado na região;
- d)** A economicidade da solução em relação a alternativas como construção, reforma ou ampliação de estrutura própria.

**4.3.** Assim, conclui-se que o valor da contratação se encontra compatível com os preços praticados no mercado, em consonância com os princípios da economicidade, vantajosidade e eficiência, atendendo às exigências legais aplicáveis e resguardando o interesse público.

**4.4.** O valor proposto para a locação do imóvel é de **R\$ 700,00 (setecentos reais)** mensais, totalizando **R\$ 16.800,00 (dezesesseis mil e oitocentos reais)** para o período contratual de **24 (vinte e quatro) meses**.

**4.5.** Destarte, se ressalta que a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado local foi verificada por meio de pesquisa prévia de preços e análise técnica realizada por comissão designada para este fim, que considerou a localização, a infraestrutura oferecida e o custo médio por metro quadrado na região, concluindo pela adequação e razoabilidade do valor proposto em relação ao mercado.

## **5. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO**

### **5.1. PRAZO DE PAGAMENTO**

- a)** O pagamento será efetuado todo mês até o décimo dia útil de cada mês.

### **5.2. FORMA DE PAGAMENTO**

- a)** O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- b)** Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- c)** Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- d)** Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
- e)** O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

### **5.3. ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO**

- a)** Não haverá a antecipação de pagamento pela prestação dos serviços indicados neste Termo de Referência.



#### 5.4. CESSÃO DE CRÉDITO

a) Não haverá cessão de crédito devido às peculiaridades do procedimento licitatório e prestação de serviços.

#### 5.5. DO REAJUSTE ANUAL

a) Após o interregno de um ano da sua vigência, contados a partir da assinatura do contrato, mediante pedido do **LOCADOR**, os preços iniciais poderão ser reajustados pelo **LOCATÁRIO**, com a aplicação do Índice Geral de Preços – IGP-M, apurado no ano pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro que venha eventualmente substituí-lo.

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

c) No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice(s) de reajustamento, o **LOCATÁRIO** 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).

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

e) 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.

f) O reajuste será realizado por apostilamento.

### 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**6.1.** A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano edificado, com a finalidade da instalação de um depósito de materiais, ferramentas e equipamentos da Secretaria Municipal de Obras de Frei Miguelinho/PE, no distrito de Lagoa de João Carlos, espaço destinado à oferta de serviços de armazenamento de produtos e equipamentos referente a secretaria, com a finalidade de melhor conservação de tais itens e melhor gerenciamento de inventário.

**6.2.** A solução contempla todas as etapas do ciclo de vida do objeto, incluindo:

a) Seleção do imóvel, com base em critérios técnicos e funcionais previamente definidos;

b) Formalização contratual, nos moldes da Lei nº 14.133/2021, com cláusulas que assegurem a adequada fruição e conservação do bem;

c) Utilização do imóvel, com vistas à prestação continuada dos serviços propostos;

d) Encerramento da locação, observando-se a devolução do imóvel conforme condições previamente estabelecidas.

**6.3.** A especificação do imóvel deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

a) Localização central ou de fácil acesso, preferencialmente em área urbana para facilitar o uso e gerenciamento dos materiais e equipamentos;

b) Estrutura física compatível com a instalação de depósito de materiais, ferramentas e equipamentos;

c) Condições de segurança estrutural, elétrica e hidráulica compatíveis com o uso pretendido;



d) Documentação regular do imóvel, incluindo matrícula atualizada e comprovação de propriedade ou posse legítima devidamente declarada;

e) Disponibilidade imediata para ocupação e funcionamento.

**6.4.** A escolha da locação como solução para a demanda decorre da inexistência, no momento, de imóvel público municipal disponível que atenda aos requisitos técnicos necessários, conforme atesto expedido pelo servidor responsável pelo acervo patrimonial da municipalidade, sendo esta a alternativa mais eficiente, célere e economicamente viável, além de permitir o início imediato da prestação de serviços de inclusão educacional à população.

## **7. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**7.1.** O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis ***deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários***, ressalvando, para tanto, o disposto no artigo 74, inciso V, da referida lei.

**7.2.** Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no artigo 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021:

a) 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;

b) certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

**7.3.** A contratação será formalizada mediante assinatura de instrumento de contrato, que contém todas as especificações legais pertinentes.

## **8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

**8.1.** A contratação será formalizada por contrato administrativo, contendo cláusulas específicas sobre a vigência, forma de pagamento, obrigações e responsabilidades das partes, conforme disposto no artigo 92 da Lei nº 14.133/2021.

**8.2.** O imóvel objeto da locação será previamente vistoriado e avaliado pela Administração, mediante laudo técnico circunstanciado, nos termos do artigo 74, §5º, da referida lei.

**8.3.** O contratado deverá manter atualizadas todas as condições de habilitação durante a vigência contratual.

**8.4.** Os casos omissos serão resolvidos com base na legislação aplicável à espécie, inclusive o Código Civil Brasileiro, a Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021) e demais normativos pertinentes.

**8.5.** A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pelo órgão contratante, observando-se as disposições do artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

### **8.6. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:**



- a) a execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelo respectivo substituto.
- b) a fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.
- c) a fiscalização da contratação será exercida pelo servidor designado: **José Orlando de Azevedo, Matrícula nº 979959**, a quem compete dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública.

#### **8.7. GESTÃO DO CONTRATO:**

- a) o contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas e condições avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021 c/c a Lei nº 8.245/1991 e suas respectivas alterações, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- b) 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.
- c) o órgão ou entidade contratante poderá convocar o representante do prestador de serviço para adoção das providências que devam ser cumpridas de imediato.
- d) o gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da Administração.
- e) o gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo fiscal do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassem a sua competência.
- f) 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.
- g) o gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelo fiscal administrativo quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com a menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento das obrigações.
- h) 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 trata o artigo 158 da Lei nº 14.133/2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.
- i) 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.
- j) o gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contabilidade para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.





e) a gestão do contrato será exercida pelo servidor designado: **Rômulo Martins Farias, Matrícula nº 979972.**

## **8.8. RESCISÃO DO CONTRATO**

**8.8.1.** O contrato extingue-se quando vencido o prazo de vigência nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas, ou não, as obrigações de ambas as partes contratantes.

**8.8.2.** O desrespeito a qualquer das cláusulas deste contrato acarretará a sua rescisão de pleno direito, mediante aviso extrajudicial, cabendo à parte que der causa o pagamento dos danos e prejuízos apurados, das multas contratualmente previstas e dos honorários advocatícios e despesas judiciais porventura devidos.

**8.8.3.** A despeito do quanto consignado no item anterior, fica assegurada ao **LOCATÁRIO**, sem qualquer ônus, a possibilidade de rescisão antecipada do contrato, a qualquer tempo, independentemente de notificações ou interpelações judiciais ou extrajudiciais, com base nos motivos previstos nos artigos 137 e seguintes, da Lei n.º 14.133/2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma lei.

**8.8.4.** Pode ser ainda extinto o contrato, antes do prazo nele fixado e sem ônus para o **LOCATÁRIO**, quando este não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem, nesta última hipótese, observado o transcurso mínimo de 12 (doze) meses de vigência.

**8.8.5.** A alteração ou modificação de titularidade da propriedade do imóvel não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de manter o contrato e as condições de habilitação inicialmente comprovadas, devendo ser formalizado termo aditivo para a alteração subjetiva.

**8.8.6.** O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido de:

- a) balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) indenizações e multas, se houve.

**8.8.7.** A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório.

**8.8.8.** A contratação vincula-se ao ato que a autorizar e à respectiva proposta, sendo aplicável a Lei nº 14.133/2021, seus regulamentos e demais normativos que regem as licitações e contratos administrativos, c/c a Lei nº 8.245/1991 e suas respectivas alterações, no que couber, reconhecendo-se as prerrogativas da Administração Pública em todos os casos.

## **9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

**9.1.** Constituem obrigações do **LOCATÁRIO**, no âmbito da presente contratação:

a) Abster-se de realizar, sem prévia e expressa autorização do **LOCADOR**, qualquer intervenção no imóvel, seja benfeitoria, obra, adaptação ou instalação, inclusive a colocação de placas, luminosos, letreiros ou cartazes. Quando previamente autorizadas, tais adequações poderão ser objeto de compensação no valor da locação, mediante acordo formal entre as partes;





- b)** Não sublocar, ceder, emprestar ou transferir, no todo ou em parte, a posse do imóvel a terceiros, sob qualquer justificativa, bem como não alterar sua destinação, sendo seu uso exclusivo vinculado às atividades previstas neste contrato;
- c)** Encaminhar prontamente ao **LOCADOR** quaisquer notificações, intimações, autos ou comunicações oficiais recebidas no endereço do imóvel, que não digam respeito direto à Administração Pública;
- d)** Efetuar, além do pagamento do aluguel, as despesas decorrentes do consumo de água, energia elétrica, taxa de esgoto e demais encargos ordinários;
- e)** Declarar-se ciente do estado físico do imóvel, mediante lavratura de termo de vistoria inicial, responsabilizando-se pela sua guarda e uso adequado;
- f)** Designar formalmente os responsáveis pela gestão e fiscalização deste contrato, conforme previsto no artigo 117 da Lei nº 14.133/2021, sendo permitida a contratação de terceiros para assistência e suporte técnico da fiscalização;
- g)** Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição, o disposto no artigo 22 da Lei Federal nº 8.245/1991;
- h)** Responsabilizar-se pelo pagamento de encargos como: conta de luz, telefone, água, saneamento e outros necessários as suas atividades;
- k)** Comprovar, sempre que solicitado pelo **LOCADOR**, o pagamento das despesas especificadas no item anterior;
- l)** Custear as despesas, sem descontar do preço locado, quando necessitar fazer serviços de conservação do imóvel, que julgue imprescindíveis para a sua utilização, comprometendo-se a restituí-lo ao **LOCADOR** nas mesmas condições em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural pelo uso regular;
- m)** Abster-se de veicular publicidade ou qualquer outra informação acerca da execução dos serviços objeto deste contrato, que possa caracterizar promoção pessoal;
- n)** Prestar esclarecimentos ao **LOCADOR**, como também permitir a sua visita, sempre que possível, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste instrumento;
- o)** O **LOCATÁRIO** declara ter vistoriado o imóvel objeto da locação e atesta que o mesmo se encontra em perfeito estado de conservação e limpeza, comprometendo-se a assim devolvê-lo quando finda ou rescindida a locação;
- p)** Efetuar os pagamentos nas condições e preço pactuados.
- q)** Observar, no que couber, as disposições dos artigos 115 a 123 da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto ao dever de colaboração, à boa-fé objetiva e à responsabilidade pela correta execução contratual.

## 10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

### 10.1. Constituem obrigações do **LOCADOR**, no âmbito da presente contratação:

- a)** Realizar, por sua conta exclusiva, todas as manutenções necessárias à conservação, segurança e funcionalidade estrutural do imóvel, sempre que a necessidade decorrer de vícios construtivos, desgaste natural ou defeitos não atribuíveis ao uso direto pela Administração, especialmente no que



se refere à cobertura, paredes, piso, instalações hidráulicas, elétricas, sanitárias, acessos, esquadrias e demais elementos indispensáveis à ocupação segura e contínua.

**b)** Assegurar à Administração o pleno e pacífico uso do imóvel durante toda a vigência contratual, responsabilizando-se pela remoção, às suas expensas, de quaisquer impedimentos, restrições ou embaraços de terceiros que comprometam a posse direta do imóvel, inclusive aqueles de natureza judicial, administrativa ou registral.

**c)** Manter o imóvel em condições compatíveis com o uso institucional e público, observando os requisitos legais de segurança, salubridade, acessibilidade e regularidade junto aos órgãos competentes, inclusive quanto à documentação fiscal, tributária e imobiliária exigida para a contratação com a Administração Pública.

**d)** Comunicar formal e imediatamente ao Locatário qualquer fato ou circunstância que possa comprometer a integridade física ou jurídica do imóvel, tais como ações judiciais, embargos, notificações administrativas, pendências cartorárias ou quaisquer eventos que possam afetar a continuidade da locação.

**e)** Cumprir, no que lhe couber, as disposições constantes dos artigos 115 a 123 da Lei Federal nº 14.133/2021, garantindo a adequada execução contratual, a legalidade dos atos praticados, a observância dos princípios da administração pública e a boa-fé objetiva nas relações contratuais com o ente público.

**f)** Responder, nos termos da legislação vigente, por danos causados à Administração ou a terceiros, em razão de omissão, negligência ou descumprimento das obrigações previstas neste contrato, inclusive por vícios ocultos, defeitos preexistentes ou qualquer outra irregularidade que venha a comprometer a integridade física, jurídica ou funcional do imóvel locado.

**g)** Disponibilizar o imóvel acima descrito em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição, o disposto no artigo 22 da Lei Federal nº 8.245/1991;

**h)** Proporcionar todas as facilidades necessárias para que o **LOCATÁRIO** possa se instalar adequadamente no imóvel;

**i)** Prestar as informações e os esclarecimentos solicitados com relação ao imóvel;

**j)** Pagar os impostos, especialmente o Imposto Territorial Urbano – IPTU e taxas públicas, incidentes sobre o imóvel;

**k)** Manter, durante toda a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

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

**m)** Permitir que o **LOCATÁRIO** realize os serviços destinados ao funcionamento das atividades que se destina o imóvel.

## 11. DAS SANÇÕES

**11.1.** O descumprimento das obrigações assumidas pelas partes, sem justificativa aceita, resguardados os procedimentos legais, poderá acarretar as seguintes sanções:

**a)** Advertência;



- b)** Multa de mora no percentual correspondente a 10% (dez por cento), calculada sobre o valor total da contratação, caracterizando inexecução parcial;
- c)** Multa de mora no percentual correspondente a 0,5% (meio por cento), calculada sobre o valor total da contratação, por dia de inadimplência, até o limite de 30 (trinta) dias, caracterizando inexecução total.

## **12. DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA**

**12.1.** Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos do **LOCADOR e IMÓVEL**:

### **12.1.1. Habilitação Jurídica**

- a) Cópia do documento de identidade e CPF do proprietário (pessoa física); ou
- b) Cópia do contrato social e CNPJ (pessoa jurídica), com prova de representação legal;
- c) Documentação regular do imóvel, incluindo matrícula atualizada e comprovação de propriedade ou posse legítima devidamente declarada;

### **12.1.2. Regularidade Fiscal e Trabalhista**

- a) Prova de regularidade com a Fazenda Federal (Receita Federal e Dívida Ativa da União);
- b) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede do locador;
- c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

### **12.1.3. Qualificação Econômico-Financeira**

- a) Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do LOCADOR, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação (art. 5º, inciso II, alínea “c”, da Instrução Normativa Seges/ME nº 116, de 2021), ou de sociedade simples.

### **12.1.4. Qualificação Técnica**

- a) Comprovação da adequação do imóvel às necessidades da Administração, devidamente atestada por laudo técnico da área requisitante, nos termos do artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

### **12.1.5. Declarações Complementares**

- a) Declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal (proibição de trabalho infantil);
- b) Declaração de inexistência de impedimentos legais para contratar com o poder público.

## **13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**13.1.** As despesas decorrentes da execução desta contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

**Unidade gestora:** 1 - Prefeitura Municipal de Frei Miguelinho

**Órgão orçamentário:** 9000 - SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

**Unidade orçamentária:** 9005 - Secretaria de Obras e Serviços Públicos

**Função:** 4 - Administração

**Subfunção:** 122 - Administração Geral

**Programa:** 409 - GESTÃO SUPERIOR DA SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS



**Ação:** 2.25 - Manutenção, Aperfeiçoamento e Modernização das Atividades Administrativas da Secretaria de Obras e Serviços Públicos

**Despesa:** 274 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

**Fonte de recurso:** 101 - MSC - 1.501.0000 Recursos Próprios - 1.501.0000

#### 14. DISPOSIÇÕES FINAIS

**14.1.** Em atendimento à Lei nº 13.709/2018 (LGPD), as partes se comprometem a tratar eventuais dados pessoais envolvidos na execução da locação do imóvel com observância aos princípios da finalidade, necessidade, segurança e boa-fé. Caso haja coleta ou acesso a dados, o **LOCADOR** deverá adotar medidas técnicas e administrativas adequadas à proteção dessas informações, comunicar incidentes ao Município em até 5 (cinco) dias úteis e assegurar a eliminação segura de dados ao final da relação contratual, quando aplicável. O Município poderá realizar auditorias para verificar a conformidade com a legislação, sendo esta cláusula passível de atualização conforme diretrizes da ANPD.

Frei Miguelinho/PE, 20 de junho de 2025.

**JUAREZ BEZERRA DE MEDEIROS JÚNIOR**  
Secretário de Obras e Serviços Públicos