

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente a inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel para funcionamento do Centro de Atendimento Educacional e Clínico Mireta Vieira Batalha – “CLÍNICA ESCOLA”.

1.2 Imóvel levantado conforme Estudo Técnico Preliminar:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT.	VALOR MENSAL DO ALUGUEL	VALOR TOTAL ANUAL
1	Locação de imóvel NÃO RESIDENCIAL situado à Rua E, nº 13, Bairro Eldorado, próximo à feira livre, Delmiro Gouveia/AL, CEP 57480-000. PRORJETÁRIA: ROSINEIDE SOARES DOS SANTOS, CPF: 103.560.208-35	MÊS	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00

1.3. **Prazo do contrato:** O contrato terá vigência de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de sua publicação, nos termos dos artigos 94 e 105 da Lei nº 14.133/2021, admitindo-se prorrogação nos termos da legislação vigente.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 Conforme Estudo Técnico Preliminar, justifica-se a contratação devido a necessidade de assegurar a continuidade do funcionamento do Centro de Atendimento Educacional e Clínico Mireta Vieira Batalha, unidade especializada destinada ao atendimento educacional e clínico complementar dos estudantes da rede pública municipal. Atualmente, o Centro opera em imóvel localizado na Rua E, nº 13, Bairro Eldorado, cuja locação foi formalizada sob a vigência da Lei nº 8.666/1993, legislação revogada.

2.2. Com a plena vigência da Lei nº 14.133/2021, torna-se indispensável adequar a contratação à nova normativa, garantindo segurança jurídica e regularidade administrativa. A manutenção dos serviços prestados pelo Centro é essencial, pois envolve atendimento multidisciplinar, Atendimento Educacional Especializado (AEE), suporte clínico e pedagógico, atividades terapêuticas e outras ações indispensáveis aos estudantes com demandas específicas.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

2.3. A impossibilidade de descontinuidade das atividades impõe a necessidade de nova contratação, seja para permanência no imóvel atual, caso este atenda plenamente aos requisitos técnicos, ou para celebração de contrato de locação de imóvel alternativo que possua estrutura compatível ou superior. Dessa forma, o problema central consiste em viabilizar espaço físico adequado para assegurar a continuidade e o aprimoramento dos serviços educacionais e clínicos oferecidos, eliminando riscos de interrupção e garantindo conformidade legal e administrativa no âmbito municipal.

2.4. A contratação encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual 2026 do Município de Delmiro Gouveia, na planilha anexa à pasta EDUCAÇÃO, no item classificado como “SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO”, descrição “Clínica Escola”, o que confirma sua previsão formal de planejamento e o alinhamento com as diretrizes de governança previstas na legislação de contratações públicas. PCA 2026 disponível no link <https://transparencia.delmirogouveia.al.gov.br/licitacoes/planoanual.php>.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

3.1. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Conforme soluções apresentadas em Estudo Técnico Preliminar e fundamentação acima exposta, a solução selecionada consiste na INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO para celebração de contrato de locação do imóvel situado na Rua E, nº 13, Bairro Eldorado, Delmiro Gouveia/AL, destinado ao funcionamento do Centro de Atendimento Educacional e Clínico Mireta Vieira Batalha – Clínica Escola. A solução contempla todas as etapas do ciclo de vida da utilização do imóvel, considerando os aspectos operacionais, funcionais, de manutenção e de sustentabilidade.

A solução é estruturada da seguinte forma:

- a) Planejamento: A contratação consiste em locação, evitando custos iniciais elevados de aquisição ou reforma significativa; O imóvel encontra-se totalmente adaptado às necessidades pedagógicas, clínicas e administrativas, dispensando intervenções

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

estruturais; A continuidade da locação elimina despesas de mudança, reinstalação de mobiliário, adequações elétricas, hidráulicas e acústicas.

- b) Utilização operacional: A disposição interna permite o atendimento multidisciplinar simultâneo, garantindo privacidade e fluxos adequados entre ambientes; A localização central, próxima a vias de circulação e à feira livre municipal, facilita o acesso diário de estudantes, famílias e servidores; Os ambientes já atendem às exigências de sigilo profissional, acessibilidade, segurança e salubridade.
- c) Manutenção e conservação: A SEMED ficará responsável apenas pela manutenção ordinária decorrente do uso, conforme previsto na legislação civil e contratual; O imóvel não requer reformas estruturais, reduzindo significativamente custos durante todo o período de vigência.
- d) Desfazimento: Por se tratar de contrato de locação, o encerramento não implica custos de alienação, descarte de bens ou desmobilização complexa; A eventual devolução do imóvel ao proprietário ocorrerá sem necessidade de adequações ou investimentos extraordinários.
- e) Aspectos de sustentabilidade e eficiência: O reaproveitamento de imóvel já adaptado evita a geração de resíduos e o consumo de materiais decorrentes de reformas ou realocações; A localização central reduz deslocamentos, diminuindo consumo de combustível e emissão de gases poluentes por parte de usuários e servidores; A continuidade no mesmo local melhora a eficiência do serviço público, evitando interrupção dos atendimentos e preservando vínculos com a comunidade.

A análise integral do ciclo de vida demonstra que a solução adotada é a mais econômica, eficiente e sustentável, além de necessária para assegurar a continuidade do atendimento educacional especializado prestado pela SEMED

3.2. DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

As contratações realizadas pelos órgãos e entidades da Administração Pública seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei, obrigação essa advinda do dispositivo constitucional, previsto no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determinou que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

A licitação foi o meio encontrado pela Constituição Federal, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do art. 37 da CF/1988:

(...) “XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

A regulamentação do exercício dessa atividade encontra amparo na Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, conhecida como Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

O objetivo da licitação, portanto, é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é regra. Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, tendo em vista a impossibilidade de se estabelecer a concorrência entre licitantes.

Na ocorrência de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a lei previu exceções à regra, ocorrendo as contratações mediante Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de Licitação. Trata-se de contratações realizadas sob a rege dos artigos art. 72 e 74, ambos da Lei 14.133/2021.

Com relação à Inexigibilidade, a licitação se torna impossível, tendo em vista a inviabilidade de competição. O art. 74 da Lei 14.133/2021 elencou em seus incisos, exemplos daquilo que caracteriza inviabilidade de competição, dentre eles, o contido no inciso II, que permite a contratação direta quando o objeto é exclusivo e não se justifica a realização do certame, a saber:

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou **locação de imóvel** cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - **avaliação prévia do bem**, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da **inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a **singularidade do imóvel** a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Assim sendo, tem-se que, conforme determina o §5º do referido artigo, foram observados e devidamente comprovados os três requisitos legais:

3.2.1. AVALIAÇÃO PRÉVIA (I) - A avaliação prévia do bem foi devidamente realizada e comprovada através da avaliação do corretor de imóveis, registro fotográfico do imóvel e laudo de vistoria técnica do imóvel, demonstrando o seu estado de conservação. Na ocasião, é constatado através dos referidos documentos que o imóvel localizado na Rua E, nº 13, Bairro Eldorado, Delmiro Gouveia/AL, possui: estado de conservação adequado às atividades pedagógicas e clínicas; plena funcionalidade das salas de atendimento, banheiros, espaços administrativos e áreas de circulação; inexistência de necessidade de adaptações estruturais significativas; inexistência de custos relevantes de adequação; valor locatício compatível com os parâmetros de mercado e inferior à média identificada em avaliações semelhantes;

3.2.2. INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO VAGO (II)- Inexiste imóvel público que atenda ao objeto desta contratação, conforme declaração emitida pela Secretaria de Administração (fl.);

3.2.3. SINGULARIDADE DO IMÓVEL (III) - O imóvel apresenta singularidade comprovada, decorrente de: distribuição interna já adaptada às necessidades do atendimento clínico e pedagógico; possibilidade de atendimento simultâneo por diferentes profissionais, com manutenção de privacidade; localização estratégica em área central do Bairro Eldorado, facilitando o acesso das famílias, estudantes e equipe técnica; proximidade da feira livre municipal, área de grande circulação, favorecendo mobilidade e conexão comunitária; compatibilidade plena com o serviço atualmente instalado, evitando

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

interrupções e custos de mudança; inexistência de alternativas privadas que ofereçam estrutura equivalente, conforme levantamento de mercado; vantagem econômica comprovada, com valor de aluguel dentro dos parâmetros de mercado e sem necessidade de investimentos adicionais de adaptação.

Diante da inviabilidade de competição, justificada pela inexistência de imóveis alternativos adequados e pela necessidade de preservar a continuidade dos serviços especializados já instalados, a contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Conforme Estudo Técnico Preliminar, Os requisitos mínimos para a adequada execução da contratação de locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atendimento Educacional e Clínico Mireta Vieira Batalha – Clínica Escola são os seguintes:

4.1.1. Requisitos funcionais:

- i. Possibilitar o funcionamento integrado dos serviços educacionais e clínicos, incluindo salas específicas para Atendimento Educacional Especializado (AEE), atendimentos terapêuticos e atividades de apoio.
- ii. Garantir circulação segura e acessível para estudantes, familiares, profissionais e visitantes.
- iii. Comportar adequadamente fluxos simultâneos de atendimento pedagógico e clínico sem interferência entre atividades.

4.1.2. Requisitos técnicos:

- i. Estrutura física compatível com atividades educacionais: salas de atendimento pedagógico, sala de coordenação, área de apoio administrativo.
- ii. Instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias em pleno funcionamento, com capacidade para uso contínuo.

4.1.3. Requisitos legais:

- i. Imóvel regularizado perante o Município e demais órgãos competentes;

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

- ii. Observância aos requisitos previstos na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), especialmente quanto às obrigações do locador, condições de uso do imóvel, responsabilidades por manutenção;
- iii. Atendimento às exigências da Lei nº 14.133/2021 quanto à formalização da contratação, pesquisa de mercado e justificativas técnicas.

4.1.4. Requisitos operacionais:

- i. Localização em área acessível à comunidade escolar, em zona urbana.
- ii. Condições que permitam atendimento diário e contínuo.
- iii. Ambiente compatível com o sigilo profissional e a privacidade dos estudantes e famílias.
- iv. Possibilidade de adaptações mínimas, caso necessárias, sem inviabilizar a imediata utilização das instalações

5. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

5.1 A seleção do fornecedor será realizada mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente da singularidade do imóvel, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar.

5.2 Integram a fundamentação da contratação direta:

- a) avaliação prévia do imóvel emitida por profissional habilitado, que indica preço compatível com o mercado;
- b) declaração de inexistência de imóvel público vago emitida pela Secretaria de Administração;
- c) justificativa técnica da singularidade do imóvel como única alternativa capaz de atender plenamente às necessidades do Depósito da SEMED;
- d) demonstração da vantagem administrativa e econômica da contratação.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

5.3 O fornecedor selecionado será o proprietário do imóvel que reúne todas as características essenciais definidas no Estudo Técnico Preliminar e neste Termo de Referência, sendo inviável a competição entre imóveis distintos.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada em conformidade com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e com o art. 74, §5º, inciso I, da mesma lei, considerando avaliação prévia do imóvel, análise de mercado e negociação administrativa, com vistas à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

6.2. Para a definição do valor estimado, foram adotados os seguintes parâmetros:

- a) avaliação locacional realizada por profissional habilitado do ramo imobiliário, que apurou valor de referência mensal de R\$ 4.250,00 (quatro mil, duzentos e cinquenta reais), considerando características físicas, estado de conservação, localização e padrão construtivo do imóvel;
- b) análise do levantamento técnico constante no Estudo Técnico Preliminar, que confirmou a adequação do imóvel às necessidades do Centro de Atendimento Educacional e Clínico Mireta Vieira Batalha;
- c) análise dos contratos de locação atualmente vigentes no âmbito da SEMED, conforme declaração administrativa anexa, da qual se extrai que a média dos valores pagos gira em torno de R\$ 6,70 (seis reais e setenta centavos) por metro quadrado, parâmetro este utilizado apenas como referência, uma vez que não contempla fatores locacionais e estruturais específicos;
- d) análise do contrato de locação anteriormente vigente para o mesmo imóvel, firmado sob a égide da Lei nº 8.666/1993, cujo valor mensal atualmente pago é de R\$ 2.525,00 (dois mil, quinhentos e vinte e cinco reais);

6.3. Considerando os parâmetros acima, bem como a singularidade do imóvel, sua localização estratégica, a inexistência de alternativas equivalentes e a necessidade de continuidade do serviço público, procedeu-se à negociação administrativa direta com a

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

proprietária, da qual resultou o valor mensal pactuado de R\$ 3.000,00 (três mil reais), o que evidencia a vantagem econômica da contratação para a Administração Pública.

6.4. O valor negociado mostra-se inferior ao valor de referência apurado na avaliação imobiliária e compatível com os parâmetros internos de locação, representando vantagem econômica para a Administração Pública, sem caracterizar sobrepreço ou incompatibilidade com o mercado.

6.5. O valor estimado total da contratação corresponde a R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), considerando a vigência inicial de 12 (doze) meses, atendendo aos princípios da economicidade, razoabilidade, eficiência e interesse público, atendendo integralmente às exigências legais aplicáveis às contratações diretas por inexigibilidade de licitação.

7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1 As despesas com o presente contrato correrão à conta dos recursos provenientes do RECURSOS PRÓPRIOS - MDE, a ser especificada pelo ordenador financeiro desta secretaria.

8. DAS OBRIGAÇÕES E ENTREGA DO OBJETO

8.1. São obrigações da CONTRATANTE:

- a) Convocar a contratada, dentro do prazo de eficácia de sua proposta, para assinatura do Contrato;
- b) Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela empresa prestadora, de acordo como os termos deste documento;
- c) Efetuar o pagamento nas condições e preço pactuado;
- d) Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas, para que seja reparado ou corrigido, sem prejuízo das penalidades cabíveis;
- e) Acompanhar a execução do serviço, por intermédio de representante especialmente designado;

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

f) Cumprir as demais disposições contidas neste Termo de Referência.

g) Aplicar à Contratada as penalidades regulamentares contratuais.

8.2. São obrigações da CONTRATADA:

a) Assinar o Contrato em até 05 (cinco) dias contados da convocação para sua formalização pela Contratante;

b) Atender a todos os pedidos efetuados durante a vigência do contrato;

c) Responder por danos causados diretamente à Contratante ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, durante a contratação;

d) Acatar as orientações da Contratante, sujeitando-se a mais ampla e irrestrita fiscalização, prestando esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas;

8.3. DA RESCISÃO CONTRATUAL

8.3.1. A Administração Pública poderá rescindir unilateralmente o contrato de locação a qualquer tempo, por motivo de interesse público devidamente justificado, mediante comunicação formal ao locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem que disso decorra direito a indenização, exceto quanto aos valores proporcionais eventualmente devidos até a data efetiva da desocupação do imóvel.

9. DO ALUGUEL E PAGAMENTO

9.1. O aluguel será calculado com base no valor mensal fixado neste Termo de Referência, correspondendo sempre ao período completo de 30 (trinta) ou 31 (trinta e um) dias contados entre a data de início da vigência contratual e a mesma data do mês subsequente.

9.1.1. A título de exemplificação do parágrafo anterior, caso o contrato seja assinado em 25/12/2025, o primeiro período de cobrança abrangerá o uso no período de 25/12/2025 a 25/01/2026, sendo devido o valor integral mensal, independentemente de coincidência com o mês civil. O mesmo critério se aplicará aos períodos seguintes, até o término da vigência contratual. Somente no último mês será admitido cálculo proporcional, caso a data de

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

encerramento do contrato não coincida com a data padrão de referência adotada para os ciclos mensais de pagamento.

9.2 O valor do aluguel mensal é de R\$ 3.000 (três mil reais), devendo o pagamento ser feito até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

9.2.1 O valor estabelecido neste Instrumento será passível de reajuste, caso o locatário e locador estejam de comum acordo e enquanto estiver vigente este contrato, na forma da Lei Federal nº 10.192 de 14.02.2001

9.3. O pagamento será efetuado pela Contratante, de forma mensal, no prazo estipulado no subitem 9.2, através de depósito bancário/transferência em conta corrente fornecida pela contratada.

9.4. Havendo circunstância que desaprove a liquidação, o pagamento será susinado, até que sejam tomadas as medidas saneadoras necessárias

9.5. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

9.5.1. A medição consistirá na verificação da efetiva disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso, conforme vistoria periódica realizada pelo fiscal do contrato.

9.5.2. Para efeito de pagamento, serão observados os seguintes critérios:

- a) o pagamento mensal somente será realizado se, no período correspondente, o imóvel tiver sido disponibilizado integralmente e sem restrições ao uso pela SEMED;
- b) havendo registro de impedimento total ou parcial de uso por falha atribuída ao locador, será aplicado desconto proporcional ao período de indisponibilidade;
- c) caso o imóvel apresente condições inadequadas por omissão do locador, o pagamento poderá ser suspenso até que a pendência seja solucionada.

10. DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

10.1 A vigência do contrato resultante deste Termo de Referência terá início na data da sua publicação oficial, com vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado nos termos da Lei 14.133/2021.

10.1 Findo o prazo ajustado no item 1.3, se o LOCATÁRIO continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas condições contratuais estabelecidas, conforme p. único do artigo 56 da Lei do Inquilinato (LEI N.8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991).

11. DAS RESPONSABILIDADES

11.1. Será de responsabilidade do LOCATÁRIO, todos os Impostos, Taxas em qualquer instância governamental, que incidirem sob o imóvel objeto do presente instrumento.

11.2. A cessão ou transferência do presente contrato, a sublocação ou empréstimo, parcial ou total do imóvel ora locado, dependerá do prévio e expresso consentimento do LOCADOR, o qual deverá ser manifestado por escrito, sob pena de AÇÃO JUDICIAL de despejo com o retorno da posse do imóvel ao LOCADOR na forma da Lei.

11.3 O LOCATÁRIO declara ter recebido o imóvel ora locado, bem como seus acessórios, em perfeitas condições para fins a que se destina, conforme laudo de vistoria em anexo.

11.3.1 O LOCATÁRIO terá direito a reclamação ou rescisão, sem ônus de contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de Lei, regulamento, Convenção ou de Deficiência nas Instalações, haja qualquer restrição na perfeita utilização do imóvel locado.

11.3.2 Obriga-se o LOCATÁRIO manter o imóvel, objeto deste contrato, nas mesmas condições em que recebeu, correndo por sua conta todos os reparos, objetivando a conservação do imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede d'água e esgoto, bem como as multas que der causa, por inobservância de Leis, Decretos e Regulamentos.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

11.3.3 O LOCATÁRIO terá o direito de retenção ou indenização por quaisquer obras e/ou benfeitorias, mesmo que necessárias e com consentimento escrito do LOCADOR, não podendo serem retiradas, estando vinculadas ao imóvel

11.4 Ficará igualmente rescindido e de pleno direito o presente contrato, se ocorrer incêndio no prédio, ou se este for desapropriado.

11.5 O locatário, se obriga a efetuar o pagamento das despesas por prestação de serviços tais como Energia Elétrica, Água, Gás, demais enquanto durar a vigência contratual, sem que haja qualquer reembolso futuro.

11.5.1 Fica obrigado ao Locatário, que no prazo de 30 dias após a assinatura do presente instrumento, deverá formalizar nas concessionárias prestadoras de serviços de água e energia elétrica contrato em seu nome.

11.5.2 Fica o LOCATÁRIO autorizado a instalação de placas, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar-condicionado, antenas, etc., na parte externa do imóvel.

11.6 O LOCADOR não responderá por danos que venham a sofrer o LOCATÁRIO em razão de derramamento de líquidos, rompimento de canos, aberturas de torneiras, etc., incêndio, de casos fortuitos ou de força maior.

11.6.1 O LOCATÁRIO terá direito a reter o pagamento do aluguel, ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências por ventura solicitadas.

11.7 Durante a vigência da locação fica assegurado ao LOCADOR o direito de visita ao imóvel para verificação do bom cumprimento do contrato.

11.8. Vencida a locação, obriga-se o locatário a comprovar a quitação de todas as contas decorrentes do imóvel, taxas, impostos, contribuições, energia, água etc., devendo devolver a unidade ao locador nas condições em que recebeu, independente de notificação judicial ou extrajudicial. Caso seja rescindido o contrato pelo locatário, este deve antes da entrega,

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

quitar todos os débitos decorrentes da vigência contratual, estando cientes as partes das obrigações contratuais.

12. DA FISCALIZAÇÃO / ACOMPANHAMENTO / GESTÃO DO CONTRATO

12.1. A contratação será acompanhada, fiscalizada e gerida por servidores a serem designados pelo Gestor da Pasta.

12.2. O fiscal da contratação terá, entre outras, as seguintes atribuições:

- a) Expedir ordens de execução;
- b) Acompanhar a execução dos serviços mensurados no Termo de Referência;
- c) Fiscalizar a contratação quanto à qualidade desejada;
- d) Comunicar à Contratada o descumprimento das obrigações assumidas e solicitar à Secretaria de Educação a aplicação de penalidades cabíveis;
- e) Acompanhar a prestação dos serviços para efeito de pagamentos;
- f) Solicitar à Contratada e a seu preposto todas as providências necessárias ao bom e fiel cumprimento das obrigações.
- g) realizar vistorias periódicas no imóvel, registrando eventuais irregularidades;
- h) comunicar formalmente ao locador qualquer necessidade de reparo, manutenção ou ajuste;
- i) acompanhar o atendimento das obrigações previstas neste Termo de Referência;
- j) registrar ocorrências que impactem o uso do imóvel e encaminhar relatório à autoridade competente;
- k) solicitar providências à contratada sempre que necessário para preservação da funcionalidade do espaço.

13. DAS SANÇÕES

13.1. Comete infração administrativa nos termos da Lei nº 14.133, de 2021.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

13.1.1. Inexecutar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação;

13.1.2. Ensejar o retardamento da execução do objeto;

13.1.3. Fraudar na execução do contrato;

13.1.4. Comportar-se de modo inidôneo;

13.1.5. Cometer fraude fiscal;

13.1.6. Não manter a proposta;

13.1.7. Criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para celebrar contrato administrativo;

13.1.8. Obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais;

13.1.9. Manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados com a administração pública.

13.2. A Contratada que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem acima ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às sanções previstas Lei nº 14.133, de 2021.

13.3. Também ficam sujeitas às penalidades da Lei nº 14.133, de 2021, a Contratada que:

13.3.1. Tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

13.3.2. Tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

13.3.3. Demonstre não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

13.3.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021.

13.3.5. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

14. DA APLICAÇÃO DA LEI DO INQUILINATO E DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DOS CONTRATOS

14.1 A relação contratual será regulamentada pela Lei 8245/1991 (Lei do Inquilinato), devendo ser aplicada esta lei para resolução de questões advindas da locação. Subsidiariamente será aplicada a Lei 14.133/2021.

14.2 As hipóteses de extinção contratual são as previstas nos artigos 137, 138 e 139 da Lei 14.133/2021.

Art. 137. Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações:

I - não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;

II - desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;

III - alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;

IV - decretação de falência ou de insolvência civil, dissolução da sociedade ou falecimento do contratado;

V - caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;

VI - atraso na obtenção da licença ambiental, ou impossibilidade de obtê-la, ou alteração substancial do anteprojeto que dela resultar, ainda que obtida no prazo previsto;

VII - atraso na liberação das áreas sujeitas a desapropriação, a desocupação ou a servidão administrativa, ou impossibilidade de liberação dessas áreas;

VIII - razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante;

IX - não cumprimento das obrigações relativas à reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz.

§ 1º Regulamento poderá especificar procedimentos e critérios para verificação da ocorrência dos motivos previstos no caput deste artigo.

§ 2º O contratado terá direito à extinção do contrato nas seguintes hipóteses:

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

I - supressão, por parte da Administração, de obras, serviços ou compras que acarrete modificação do valor inicial do contrato além do limite permitido no art. 125 desta Lei;

II - suspensão de execução do contrato, por ordem escrita da Administração, por prazo superior a 3 (três) meses;

III - repetidas suspensões que totalizem 90 (noventa) dias úteis, independentemente do pagamento obrigatório de indenização pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações e mobilizações e outras previstas;

IV - atraso superior a 2 (dois) meses, contado da emissão da nota fiscal, dos pagamentos ou de parcelas de pagamentos devidos pela Administração por despesas de obras, serviços ou fornecimentos;

V - não liberação pela Administração, nos prazos contratuais, de área, local ou objeto, para execução de obra, serviço ou fornecimento, e de fontes de materiais naturais especificadas no projeto, inclusive devido a atraso ou descumprimento das obrigações atribuídas pelo contrato à Administração relacionadas a desapropriação, a desocupação de áreas públicas ou a licenciamento ambiental.

§ 3º As hipóteses de extinção a que se referem os incisos II, III e IV do § 2º deste artigo observarão as seguintes disposições:

I - não serão admitidas em caso de calamidade pública, de grave perturbação da ordem interna ou de guerra, bem como quando decorrerem de ato ou fato que o contratado tenha praticado, do qual tenha participado ou para o qual tenha contribuído; - assegurarão ao contratado o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até a normalização da situação, admitido o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, na forma da alínea “d” do inciso II do caput do art. 124 desta Lei.

§ 4º Os emitentes das garantias previstas no art. 96 desta Lei deverão ser notificados pelo contratante quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.

Art. 138. A extinção do contrato poderá ser:

I - determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

II - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

III - determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

§ 1º A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

§ 2º Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, o contratado será ressarcido pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito a: I - devolução da garantia;

II - pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção;

III - pagamento do custo da desmobilização.

Art. 139. A extinção determinada por ato unilateral da Administração poderá acarretar, sem prejuízo das sanções previstas nesta Lei, as seguintes consequências: I - assunção imediata do objeto do contrato, no estado e local em que se encontrar, por ato próprio da Administração;

II - ocupação e utilização do local, das instalações, dos equipamentos, do material e do pessoal empregados na execução do contrato e necessários à sua continuidade;

III - execução da garantia contratual para:

a) ressarcimento da Administração Pública por prejuízos decorrentes da não execução;

b) pagamento de verbas trabalhistas, fundiárias e previdenciárias, quando cabível;

c) pagamento das multas devidas à Administração Pública;

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE DELMIRO GOUVEIA
RUA DA INDEPENDÊNCIA 114 – BAIRRO CENTRO
CNPJ: 13.987.767/001-06

IV exigência da assunção da execução e da conclusão do objeto do contrato pela seguradora, quando cabível; - retenção dos créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados à Administração Pública e das multas aplicadas.
§ 1º A aplicação das medidas previstas nos incisos I e II do caput deste artigo ficará a critério da Administração, que poderá dar continuidade à obra ou ao serviço por execução direta ou indireta.
§ 2º Na hipótese do inciso II do caput deste artigo, o ato deverá ser precedido de autorização expressa do ministro de Estado, do secretário estadual ou do secretário municipal competente, conforme o caso.

15. DO FORO

15. As partes elegem de comum acordo o Foro da Comarca de Delmiro Gouveia, renunciando a qualquer outro mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios resultantes do instrumento contratual.

Delmiro Gouveia-AL.

LUCAS APOLO SANTOS DE FARIAS
Assist. Adm. Educacional

De acordo:
LUZIA KEYLLA CAVALCANTE BRANDÃO
Secretária Municipal de Educação



Código de verificação: **7VQG-7TIL-7245-U8T4**

Documento capturado em 14/01/2026 11:49:54 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

Hash (SHA256): dbd16047080561a0ab2b919b402b34c2d8a090fdb8ba6126d68c0da97c5cdbae

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

<https://supre.delmirogouveia.al.gov.br/autenticidade/7VQG-7TIL-7245-U8T4>.



Documento assinado eletronicamente por **LUCAS APOLO SANTOS DE FARIAS** (***.756.414-**), **Assistente Administrativo Educacional**, em 14/01/2026 09:44:19 (GMT-03:00), conforme fundamento no art. 4º, I, da Lei nº 1.379/2022 de 19 de dezembro de 2022. **IP:..177.87.106.75**



Documento assinado eletronicamente por **LUZIA KEYLLA CAVALCANTE BRANDÃO** (***.180.214-**), **Secretário(a) de Educação**, em 14/01/2026 11:49:54 (GMT-03:00), conforme fundamento no art. 4º, I, da Lei nº 1.379/2022 de 19 de dezembro de 2022. **IP:..177.87.106.75**



Para verificar a validade da(s) assinatura(s), acesse o site <https://supre.delmirogouveia.al.gov.br/autenticidade> informando o identificador: **7VQG-7TIL-7245-U8T4**.

Documento assinado digitalmente pelo Município de Delmiro Gouveia, conforme medida provisória n.º 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço: <https://validar.iti.gov.br>.