



30
000012

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPELA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Coelho e Campos, nº 1201, bairro Centro, Capela – Sergipe – CEP: 49.700-000
Site: www.capela.se.gov.br E-mail: educacao@capela.se.gov.br
FONE: 079 3263-1707 CNPJ Nº 13.119.961/0001-61

PROJETO BÁSICO

ART. 74, INCISO V, ALÍNEA “C”, LEI FEDERAL Nº 14.133/2021.

1. DO PREÂMBULO

Contratação de pessoa física ou jurídica para locação de imóvel residencial, com área construída mínima de 280,00 m² e terreno de aproximadamente 280 m², localizado na Rodovia Manoel Dantas, nº 1003, Centro, Capela/SE, ou em local equivalente, destinado ao funcionamento provisório **para o recebimento de materiais de limpeza, higiene pessoal e mobiliário, destinados a atender às demandas da Secretaria Municipal de Educação do município de Capela/SE.**

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O objeto pretendido pela Administração e ora processado se caracteriza em hipótese inexigibilidade, amparado no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, com as justificativas presentes nos autos.

2.2. Aplica-se ao este termo de inexigibilidade, a seguinte legislação:

- Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;
- Lei Federal nº 14.133, de 2021;
- Lei Complementar Federal nº 101, de 2000;
- Lei Orgânica do Município;
- Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)

2.3. Conforme o art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021 é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na: *“aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha”*.

2.4. Ademais, no citado artigo em seu § 5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

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

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

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

[Assinatura]



000013

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPELA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Coelho e Campos, nº 1201, bairro Centro, Capela – Sergipe – CEP: 49.700-000
Site: www.capela.se.gov.br E-mail: educacao@capela.se.gov.br
FONE: 079 3263-1707 CNPJ Nº 13.119.961/0001-61

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

3. DAS JUSTIFICATIVAS

- 3.1. A escolha é a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação;
- 3.2. Os estudos preliminares feitos pela SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO do Município de Capela/SE foram vistos que não existe prédios próprios suficientes para atender o funcionamento de todas as atividades dos serviços públicos, conforme certidão acostada ao processo em atendimento ao requisito previsto no inciso "II" do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021;
- 3.3. A singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender à necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de uma potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. E, nesse caso, a motivação quanto à opção pela locação mais adequada/necessária à Administração Municipal.
- 3.4. A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares, considerando que a **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO** não possui prédio próprio para **recebimento de materiais de limpeza, higiene pessoal e mobiliário**.

4. DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 4.1 O imóvel objeto da presente contratação, localizado na **Rodovia Manoel Dantas, nº 1001, Centro, Capela/SE**, com área construída de **280,00 m²** e área total de **280,00 m²**, será utilizado **exclusivamente** para fins de **armazenamento provisório de materiais de limpeza, higiene pessoal e mobiliário** adquiridos pela **Secretaria Municipal de Educação do Município de Capela/SE**;
- 4.2 A utilização do imóvel terá caráter **temporário**, restringindo-se ao período necessário para o recebimento, guarda, organização e posterior distribuição dos referidos materiais às unidades escolares da rede pública municipal, conforme planejamento da Secretaria;
- 4.3 Não haverá qualquer alteração na destinação do imóvel sem prévia autorização da Administração Pública. Fica vedado o uso do espaço para fins diversos, assim como a realização de adaptações estruturais que não estejam previstas ou autorizadas;
- 4.4 Durante o período de uso, caberá à Secretaria Municipal de Educação zelar pela conservação do imóvel, respeitando as condições pactuadas em contrato, respondendo por eventuais danos causados por mau uso;
- 4.5 A escolha desse espaço se deu em razão de sua **localização estratégica, boa estrutura física e disponibilidade imediata**, o que o torna adequado à necessidade emergencial de armazenamento, garantindo segurança, organização e controle dos bens públicos adquiridos.

[Assinatura]



32
000014

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPELA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

Rua Coelho e Campos, nº 1201, bairro Centro, Capela – Sergipe – CEP: 49.700-000
Site: www.capela.se.gov.br E-mail: educacao@capela.se.gov.br
FONE: 079 3263-1707 CNPJ Nº 13.119.961/0001-61

5. DO PREÇO AVALIADO DO IMÓVEL E DO PRAZO

- 5.1. O imóvel a ser alugado deverá estar localizado em área urbana (central) do município e deverá atender os requisitos mínimos dispostos nesse Projeto Básico.
- 5.2. A locação do imóvel deverá ser precedida de avaliação prévia, que levará em conta o estado de conservação do bem, os custos das adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos necessários, nos termos do art. 51 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021;
- 5.3. O técnico em transações imobiliárias da Prefeitura Municipal de Capela/SE a quem compete a avaliação dos imóveis no âmbito do município, deverá vistoriar o imóvel visando avaliar as suas características físicas, emitindo um Parecer ou Laudo de Avaliação com o aceite do locador no documento de avaliação prévia quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial.

6. DO CONTRATADO

- 6.1. De acordo com os estudos técnicos o futuro LOCADOR será o Sr. **JOSE EDUARDO MELO CABRAL DE ANDRADE** brasileiro inscrito no CPF sob o nº **051.996.705-XX** e RG nº **181. XX SSP/SE**;
- 6.2. No caso, a escolha do contratado encontra amparo, atendendo de forma satisfatória a necessidade da Administração, devidamente justificada pelo setor requisitante.
- 6.3. No que se refere a qualificação técnica do futuro contratado, também chamada de capacidade técnico operacional, trata da comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da contratação. Conforme os apontam os estudos da equipe de planejamento, a empresa já prestou serviços a outros municípios e demonstrou vasta experiência técnica na execução objeto da contratação.

7. DA FORMA DE PAGAMENTO

- 7.1 O pagamento correrá até 10º (décimo) dia do mês subsequente a execução e aceitação definitiva dos serviços, "mediante aprovação/atesto da Nota fiscal/Fatura", através de transferência bancária em favor da CONTRATADA.
- 7.2. Para o pagamento deverá ser apresentado os seguintes documentos:
- a) Prova de regularidade junto às Fazendas Federal e INSS, Estadual e Municipal, FGTS e CNDT, válidas no prazo mínimo de 30 (trinta) dias da apresentação da Nota Fiscal.
- 7.3. Os documentos de cobrança relacionados acima deverão ser apresentados no endereço da sede da Prefeitura Municipal de Capela - Estado de Sergipe, dos quais após atestados pela autoridade competente e aprovados pelo

[Assinatura]



000015

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPELA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

Rua Coelho e Campos, nº 1201, bairro Centro, Capela – Sergipe – CEP: 49.700-000
Site: www.capela.se.gov.br E-mail: educacao@capela.se.gov.br
FONE: 079 3263-1707 CNPJ Nº 13.119.961/0001-61

Fiscal do Contrato, serão encaminhados ao Setor Financeiro para fins de liquidação da despesa e inclusão na lista classificatória de credores;

7.4. O pagamento das obrigações relativas ao presente contrato deve obedecer e cumprir a ordem cronológica das datas das respectivas exigências, a teor do que dispõe o art. 7º §2º, Inciso III, da Lei nº 4.320/1964, art. 141 da Lei nº 14.133/2021.

7.5. A ordem cronológica referida no 6.4 poderá ser alterada, mediante prévia justificativa da autoridade competente e posterior comunicação ao órgão de controle interno da Administração e ao tribunal de contas competente, exclusivamente nas hipóteses previstas no art. 141, § 1º da Lei nº 14.133/2021;

7.6 Na hipótese de o contrato de prazo de duração superior a 12 (doze) meses ou ultrapassar esse prazo com a prorrogações poderá ser reajustado o valor do aluguel, com periodicidade nunca inferior à anual, com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou, se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Administração;

7.7. O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo locador em até 10 (dez) dias contados do décimo primeiro mês de execução do contrato, sob pena de caducidade do direito;

7.8. Para o fim de preservar e demonstrar a vantagem econômica da contratação, a Administração poderá negociar a renúncia ao reajuste contratual com o locador.

8. DO REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

A **Habilitação Jurídica** será comprovada mediante:

- 8.1 Registro Comercial, no caso de empresa individual.
- 8.2 Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais e, no caso de sociedades por ações, acompanhados de documentos de eleição de seus administradores.
- 8.3 Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhadas de prova de diretoria em exercício.
- 8.4 Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
- 8.5 Cópia do RG e CPF (se Pessoa Física).

A **Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista** será comprovada mediante:

- 8.6 Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.
- 8.7 Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou prova de inscrição no cadastro de contribuintes municipal, relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto desta licitação, com seus respectivos prazos de validade em vigor.
- 8.8 Prova de regularidade perante a Fazenda Federal mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Receita Federal e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, na forma de lei específica;



000016

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPELA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

Rua Coelho e Campos, nº 1201, bairro Centro, Capela – Sergipe – CEP: 49.700-000
Site: www.capela.se.gov.br E-mail: educacao@capela.se.gov.br
FONE: 079 3263-1707 CNPJ Nº 13.119.961/0001-61

8.9 Prova de Regularidade para com as Fazendas Estadual e/ou Municipal do domicílio ou sede da licitante, ou outra equivalente, na forma de lei específica;

8.10 Regularidade perante a Justiça do Trabalho (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas), na forma de lei específica;

8.11 Prova de regularidade relativa ao FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF), demonstrando situação regular quanto ao cumprimento dos encargos sociais instituídos, na forma de lei específica;

Outros Elementos:

8.12 Escritura Pública ou o Registro do Imóvel que comprove a propriedade do bem em nome do locador.

8.13 Declaração para fins de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e que não emprega menor de dezesseis anos;

9. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

9.1 O prazo do presente contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura, momento em que será feita a entrega das chaves;

9.2 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

9.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá das seguintes condições:

- a) A locação do imóvel ainda atenda satisfatoriamente o interesse da administração;
- b) O locatário tenha interesse na continuidade da locação;
- c) O valor do contrato permaneça economicamente vantajoso para a administração, permitida a negociação com o locador ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes;
- d) Haja a indisponibilidade de imóvel próprio;
- e) Da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

9.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

BBSA



000017

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPELA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

Rua Coelho e Campos, nº 1201, bairro Centro, Capela – Sergipe – CEP: 49.700-000
Site: www.capela.se.gov.br E-mail: educacao@capela.se.gov.br
FONE: 079 3263-1707 CNPJ Nº 13.119.961/0001-61

9.4.1 O desinteresse na prorrogação deverá ser enviado por escrito ao LOCATÁRIO no prazo previsto no item 7.4, em razão do interesse público envolvido, trâmites para a desmobilização e necessidade de identificação de outro imóvel que atenda às necessidades da Administração;

9.5 Antes de prorrogar o prazo de vigência do contrato, será verificada a regularidade fiscal do contratado, através de consulta no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), emitindo as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntando-as ao respectivo processo.

9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta das dotações orçamentárias previstas no orçamento do exercício de 2025.

11. DA DELIBERAÇÃO E VINCULAÇÃO

11.1 Considerando o acima exposto acolho a contratação por Inexigibilidade de licitação.

Capela/SE, 07 de março de 2025.

BRUNA LAIANE DA SILVA ALMEIDA
DIRETORA DE DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

12. DA APROVAÇÃO

12.1. Considerando as manifestações carreadas, a fundamentação jurídica apresentada e a instrução do presente processo, **AUTORIZO** o Termo de Referência e a contratação por Inexigibilidade de licitação em tela, encaminhando-se os autos para as providências de estilo.

CAPELA/SE, 07/03/2025.

MUNICÍPIO DE CAPELA - ESTADO DE SERGIPE
CARLOS MILTON MENDONÇA TOURINHO JÚNIOR
Prefeito Municipal