

**ÓRGÃO/SETOR: SECRETARIA MUNICIPAL DE
ASSISTÊNCIA SOCIAL, HABITAÇÃO E CIDADANIA.**

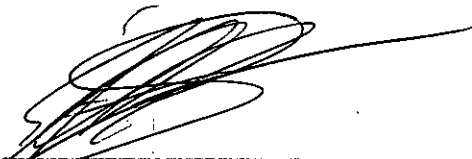
INEXIGIBILIDADE 105/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 178/2025.

**OBJETO: CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA
PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE
REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS), NO MUNICÍPIO
DE CASTRO ALVES- BA.**

AUTUAÇÃO

Processo Administrativo autuado
na data de hoje, para os devidos
fins de direito. Castro Alves –
Bahia, 05 de novembro de 2025.



ÍCARO ARAGÃO
Presidente da Copel

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO ALVES
CNPJ - 13.693.122/0001-52

Castro Alves - BA, 05 de novembro de 2025.

Secretaria Municipal de Assistência Social, Habitação e Cidadania.

Senhora Secretária de Administração e Planejamento

Solicito a autorização de V. Exa. para abertura de processo administrativo objetivando a Contratação de pessoa física para prestação de serviço de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), no Município de Castro Alves- BA.

A necessidade da locação justifica-se pela necessidade de garantir um espaço adequado para a oferta contínua dos serviços socioassistenciais à população em situação de vulnerabilidade social, o imóvel objeto da contratação apresenta características essenciais para o pleno funcionamento da unidade, tais como localização estratégica na área de abrangência do território atendido, facilidade de acesso para os usuários, disponibilidade de salas para atendimentos individuais e coletivos, além de condições estruturais compatíveis com as exigências estabelecidas pelo Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

Considera-se, ainda, que não foram identificadas no entorno outras opções de imóveis que atendam simultaneamente aos critérios de espaço físico adequado, infraestrutura mínima necessária, acessibilidade e custo compatível. Dessa forma, a contratação direta mostra-se a alternativa mais eficiente para assegurar a continuidade dos serviços essenciais prestados pelo CRAS, evitando prejuízos à população assistida.

Diante do exposto, e considerando o interesse público envolvido, a locação do imóvel de propriedade da pessoa física em questão revela-se necessária e adequada, garantindo a manutenção das atividades do CRAS, conforme preconiza a legislação vigente que rege as contratações públicas.

Indicamos o imóvel situado à Praça Pedro Luiz, nº 13, Castro Alves-BA, para execução do presente objeto, tratar-se de uma locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. O valor total para esta contratação é de **R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais), em 12 parcelas de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais)** e este preço foi devidamente comprovado levando em conta a avaliação realizada pela Comissão de Avaliação de Imóvel, nomeada pelo decreto nº 015/2025.

Atenciosamente,

NAIANA SILVA DA CRUZ
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, HABITAÇÃO E CIDADANIA



ESTUDO TÉCNICO PREMILINAR

INTRODUÇÃO E OBJETO

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

O objeto 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, no que tange às demandas, desta secretaria no sentido do efetivo cumprimento do objeto: CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS), DO MUNICÍPIO DE CASTRO ALVES – BA.

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA:

A necessidade da locação justifica-se pela necessidade de garantir um espaço adequado para a oferta contínua dos serviços socioassistenciais à população em situação de vulnerabilidade social, o imóvel objeto da contratação apresenta características essenciais para o pleno funcionamento da unidade, tais como localização estratégica na área de abrangência do território atendido, facilidade de acesso para os usuários, disponibilidade de salas para atendimentos individuais e coletivos, além de condições estruturais compatíveis com as exigências estabelecidas pelo Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

Considera-se, ainda, que não foram identificadas no entorno outras opções de imóveis que atendam simultaneamente aos critérios de espaço físico adequado, infraestrutura mínima necessária, acessibilidade e custo compatível. Dessa forma, a contratação direta mostra-se a alternativa mais eficiente para assegurar a continuidade dos serviços essenciais prestados pelo CRAS, evitando prejuízos à população assistida.

Diante do exposto, e considerando o interesse público envolvido, a locação do imóvel de propriedade da pessoa física em questão revela-se necessária e adequada, garantindo a manutenção das atividades do CRAS, conforme preconiza a legislação vigente que rege as contratações públicas.

O art.72, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/21, determina a instrução dos processos de contratação direta com Termo de Referência que subsidie a contratação, de modo que a Administração possa obter a maior eficiência e vantagem. A infringência do disposto neste artigo, poderá implicar a nulidade dos atos ou contratos realizados e a responsabilidade de quem lhes



tenha dado causa.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Município encontra-se em fase de elaboração do Plano de Contratação Anual, conforme previsão na Lei 14.133/2021, essa aquisição será anotada em registro próprio da Secretaria para utilização futura no Plano Anual.

A estimativa de gastos e recursos necessários para as contratações previstas, bem como ao cronograma de execução das mesmas.

Órg.09.00 - Secretaria de Assistência Social, Habitação e Cidadania

Unid. 09.02 - Fundo Municipal de Assistência Social

PA-2053 – Manutenção dos Serviços de Proteção Social Básica (CRAS/SCFV)

33.90.36.00.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física

15000000- Recursos não Vinculados de Impostos

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para que o objeto da contratação seja atendido, é necessário o atendimento de alguns requisitos mínimos necessários, dentre eles os de qualidade e capacidade de execução.

As exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos, conforme, a ser disciplinado no processo.

Os critérios de qualificação técnica consistem em aferir a capacidade para a execução do serviço, a serem atendidos pelo prestador serão:

- a) documento que justifique a inviabilidade da competição, devendo anexar esses documentos que comprovem a localização específica;
- b) documento, registrado em cartório, que comprove a posse sobre a propriedade.

O processo se dará através de inexigibilidade, haja vista que contratação se dá em razão da inviabilidade da competição. Em vista disso, são requisitos para a contratação pretendida, nos termos do que citado acima:

- 1) aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
- 2) 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;
- 3) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

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

4 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

No caso em tela, estima-se a quantidade de período igual a 12 (doze) meses, tempo esse que estão em atividade as ações do **CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS)** do Município de Castro Alves.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	UND.
01	CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS), DO MUNICÍPIO DE CASTRO ALVES – BA.	12	MÊS

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

A administração pública, compreendendo bem a demanda a ser solucionada, buscou analisar no mercado as alternativas possíveis, entendendo a necessidade de selecionar os imóveis com as características adequadas, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento de serviços semelhantes, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

5.1 - Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

5.2 - Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com

a sua necessidade.

5.3 - Análise

Desta forma, procurou verificar se as quantidades e valores praticados estavam dentro das estimativas do poder público municipal.

Constatou-se, inclusive, que para a realização de despesas semelhantes ao objeto do presente estudo técnico, diversas entidades públicas efetivam a contratação de forma análoga à que se pretende adotar pela Administração, cumprindo as regras e exigências legais e normativas.

E sendo assim, por se tratar de inviabilidade de competição, sugerimos a realização de processo de inexigibilidade de licitação nos termos do art 74, inciso V da Lei Federal 14.133/2021 c/c § 5º para a locação do imóvel pertencente a Sra. RUBEN OLIVEIRA DE ARAUJO, situado à Praça Pedro Luiz, nº13, na Cidade de Castro Alves-BA, CEP: 44.500-000.

6 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Na composição do valor estimado, fora levado em consideração valores já contratados por órgãos públicos para necessidades semelhantes.

O valor estimado para uma locação de 1 (um) imóvel com características semelhantes aos deste estudo é de 1.800,00 mensal, porém, considera aqui um período de 12 (doze) meses, a qual totaliza o valor de 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais), considerando a avaliação realizada pela Comissão de Avaliação de Imóvel, nomeada pelo decreto nº 015/2025, conforme Laudo realizado na data 05/11/2025.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UND.	VALOR UNT.	VALOR TOTAL
01	CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS), DO MUNICÍPIO DE CASTRO ALVES - BA.	12	MÊS	1.800,00	21.600,00

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO GERAL

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO ALVES
CNPJ - 13.693.122/0001-52

apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Portanto, a solução encontrada para a demanda foi, **locação de imóvel situado à Praça Pedro Luiz, nº13, na Cidade de Castro Alves-BA, CEP: 44.500-000.**

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser um imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para servir como **funcionamento do CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS) no Município de Castro Alves – BA.** Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

8- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A regra a ser observada pela Administração nas licitações é a do parcelamento do objeto, conforme disposto no inciso V, alínea "b" do art. 40 da Lei Federal nº 14.133/2021, mas é imprescindível que a divisão do objeto seja tecnicamente viável e economicamente vantajosa e não represente perda de economia de escala. No presente caso, tendo em vista tratar-se de PARCELA ÚNICA (somente um tipo de serviço), NÃO HÁ o que se falar em parcelamento da solução.

9- RESULTADOS PRETENDIDOS

A Administração almeja com a contratação da pretensa solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, os seguintes resultados:

Em termos de economicidade, a efetivação da melhor contratação viável, especialmente quanto ao melhor custo benefício, relativamente a: **Contratação de pessoa física para locação de imóvel para servir como funcionamento do CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS) no município de Castro Alves – BA.**

Com relação à eficácia, o atendimento de todas as demandas logísticas e funcionais, no suporte às atividades finalísticas da Administração, inerentes aos correspondentes serviços prestados de interesse público. Quanto à eficiência, assegurar a continuidade da prestação regular de tais serviços, com demanda notadamente crescente, e do uso racional dos recursos financeiros disponíveis.

Relativo ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, com a contratação em análise, da forma como se apresenta - consideradas as especificações, prazos, quantitativos e demais exigências devidamente definidas -, espera-se o regular cumprimento, por



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO ALVES
CNPJ - 13.693.122/0001-52

parte do interessado que venha a ser contratado, de todas as obrigações e compromissos assumidos, pois, desse modo, não haverá a necessidade de rescisão contratual ou outras sanções em decorrência de inexecução do instrumento de ajuste pactuado, permitindo ao contratante, em vez de envidar esforços para a realização de novo certame destinado a contratação do mesmo objeto, destinar seus recursos humanos, materiais e financeiros para outras atividades fins da Administração. Entende-se que a correta execução do objeto da contratação em tela, cuja regularidade será fiscalizada pela Administração, não atenta quanto ao meio ambiente e, principalmente, não acarretará impactos ambientais negativos.

10- PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DA ADMINISTRAÇÃO

Não há providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, visto que não há necessidade de capacitação de fiscais e/ou gestores de contrato ou de adequação do ambiente da organização.

11- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (art. 18, § 1º, inciso XI)

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para que o objetivo desta contratação seja atingido.

12- IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS (art. 18, § 1º, inciso XII)

A contratação em si, não gera impactos ambientais diretamente, não sendo necessárias medidas para sanar qualquer risco ambiental que porventura possa existir.

13- ANÁLISE DE RISCO

Não foram identificados riscos substanciais a fora os comuns a toda contratação semelhante, tais como: a inexecução total ou parcial do ajuste pactuado; o não cumprimento de obrigações, especificações, projetos e prazos; bem como a ocorrência de caso fortuito ou de força maior.

Entende-se que as ações, de iniciativa da Administração, necessárias para reduzir a ocorrência dos riscos identificados, já estão previstas nos normativos aos quais à contratação do presente serviço deverá estar devidamente fundamentada, representadas pelas sanções administrativas a serem definidas, observando-se os aspectos e características do seu objeto.

14- MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO

Os mecanismos de comunicação a serem estabelecidos entre a contratante e a prestadora de serviços serão: telefone, e-mail, WhatsApp e ofício.

A contratante deverá designar um representante legal com poderes para resolução de possíveis ocorrências e quaisquer eventuais problemas que possam surgir durante a vigência do Contrato, informando também endereços, telefones (celular), e-mail e outros meios de comunicação para o contato com o mesmo.



15- FORMA PAGAMENTO

O pagamento ocorrerá da seguinte forma:

- a) Após assinatura do contrato, mediante emissão de nota fiscal, será pago valor correspondente a 100% do valor unitário mensal.

Demais exigências e obrigações para a realização dos pagamentos, serão estabelecidas no Termo de Referência.

16- VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Declaro, para os devidos fins, que a presente contratação é viável e fundamental para este município. A solução almejada levou em consideração sua viabilidade técnica, operacional e orçamentária. A solução proposta é tecnicamente possível de ser implementada, está dentro do orçamento disponível e adequada a necessidade identificada na demanda da contratação, considerando que:

- a) a forma da contratação é a mais indicada;
- b) possui a máxima possibilidade de alcance dos resultados pretendidos;
- c) os riscos foram mitigados;
- d) cumpre os princípios de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade.

Castro Alves - Ba, 05 de novembro de 2025.

FERNANDA CARVALHO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO ALVES

CNPJ - 13.693.122/0001-52

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 022/2025

- **SETOR SOLICITANTE: SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, HABITAÇÃO E CIDADANIA**

ASSUNTO: Avaliação de imóvel, visando a sua locação mediante contrato para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), no Município de Castro Alves- BA.

Motivada a manifestar-se acerca do assunto acima em referência, esta Comissão passa a tecer o seguinte:

1. Trata-se de locação de um imóvel, imóvel situado a Praça Pedro Luiz, nº 13, Castro Alves-BA, neste Município, de posse do Sr. **Ruben Oliveira de Araujo**.
2. A comissão designada pelo Decreto nº 015/2025 de 28 de Janeiro de 2025, para avaliar o imóvel, objeto a ser Locado, procedeu regularmente a avaliação, tomando-se como parâmetro o valor de mercado na região, recomendando o valor de **R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais)**, para locação descrita no item 01, acima.
3. Atribui-se a necessidade da locação por se tratar de imóvel localizado em área de fácil acesso e localização, onde será destinado à servir para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), no Município de Castro Alves- BA, conforme a finalidade precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a sua escolha, salientando que o preço avaliado está compatível com o valor de mercado.

Este é a nossa avaliação, salvo melhor juízo.

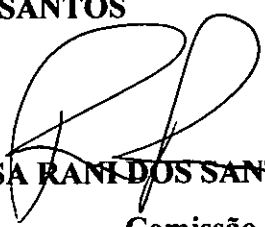
Castro Alves – Bahia, 05 de novembro de 2025.


GILMAR CERQUEIRA DOS SANTOS

Comissão


IVAN PEDRO SILVA

Comissão


RAISSA RANI DOS SANTOS FREIRE

Comissão

TERMO DE REFERÊNCIA

DEMANDANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, HABITAÇÃO E CIDADANIA

1. OBJETO

Contratação de pessoa física para prestação de serviço de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de referência de Assistência Social (CRAS), no município de Castro Alves - BAHIA.

2. JUSTIFICATIVA

A necessidade da locação justifica-se pela necessidade de garantir um espaço adequado para a oferta contínua dos serviços socioassistenciais à população em situação de vulnerabilidade social, o imóvel objeto da contratação apresenta características essenciais para o pleno funcionamento da unidade, tais como localização estratégica na área de abrangência do território atendido, facilidade de acesso para os usuários, disponibilidade de salas para atendimentos individuais e coletivos, além de condições estruturais compatíveis com as exigências estabelecidas pelo Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

Considera-se, ainda, que não foram identificadas no entorno outras opções de imóveis que atendam simultaneamente aos critérios de espaço físico adequado, infraestrutura mínima necessária, acessibilidade e custo compatível. Dessa forma, a contratação direta mostra-se a alternativa mais eficiente para assegurar a continuidade dos serviços essenciais prestados pelo CRAS, evitando prejuízos à população assistida.

Diante do exposto, e considerando o interesse público envolvido, a locação do imóvel de propriedade da pessoa física em questão revela-se necessária e adequada, garantindo a manutenção das atividades do CRAS, conforme preconiza a legislação vigente que rege as contratações públicas.

O art.72, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/21, determina a instrução dos processos de contratação direta com Termo de Referência que subsidie a contratação, de modo que a Administração possa obter a maior eficiência e vantagem. A infringência do disposto neste artigo, poderá implicar a nulidade dos atos ou contratos realizados e a responsabilidade de quem lhes tenha dado causa.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Conforme o art. 74, inc. V, 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 tornem necessária sua escolha."



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO ALVES
CNPJ - 13.693.122/0001-52

A contratação aqui tratada, segue o que preconiza o Estudo Técnico Preliminar, elaborado previamente no intuito de análise da demanda e da solução.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1 O imóvel na atual conjuntura urbanística do município, a residência está situada à **Praça Pedro Luiz, nº13, no Município de Cidade de Castro Alves-BA, CEP: 44.500-000**, possui boa localização e infraestrutura básica, com abastecimento de água e energia elétrica. O imóvel tendo como inscrição no livro 3-M, folhas 148v149, ordem 10.574.

- a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- b) Instalações hidrossanitários de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- c) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- d) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- e) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- f) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais
- g) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel
- h) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras.

5. CONTRATAÇÃO

5.1 As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a **Secretaria Municipal de Assistência Social, Habitação e Cidadania** de Castro Alves, representada pelo sua secretária municipal, doravante denominado CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADO, da Lei nº 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO ALVES
CNPJ - 13.693.122/0001-52

manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento, art. 105 da lei 14.133/2021.

6.2 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

7- ESPECIFICAÇÕES / DETALHAMENTO

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UND.	VALOR UNT.	VALOR TOTAL
01	CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS), DO MUNICÍPIO DE CASTRO ALVES - BA.	12	MÊS	1.800,00	21.600,00

Valor Total: vinte e um mil e seiscentos reais.

8- VALOR ESTIMADO

Conforme planilha

9- DO CRITERIO DE REAJUSTE:

9.1. O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, quando solicitado pelo LOCADOR, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) acumulado durante o ano, em caso de falta deste índice, o reajustado aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.

9.2. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

9.3. O valor do aluguel mensal poderá ainda ser alterado por acordo entre as partes, mediante a apresentação de novo laudo de avaliação emitido pela comissão de avaliação do município.

10- ORGÃO SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, HABITAÇÃO E CIDADANIA

11 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

11.1. Por este instrumento, o LOCADOR obriga-se a:

- a) cumprir rigorosamente todas as especificações contidas neste instrumento;
- b) comunicar ao Fiscal do contrato, por escrito, qualquer anormalidade na execução do presente instrumento e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
- c) manter, durante toda a execução do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com a Lei Federal nº 14.133/2021;
- d) responsabilizar-se pelos encargos resultantes da execução deste contrato;
- e) apresentar documentos que comprovem a propriedade do imóvel, e cadastral junto ao cartório e registro de imóvel e da prefeitura onde o imóvel está localizado.
- f) Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel, exceto os de responsabilidade da Locatária.
- g) Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO sem ônus relativos aos impostos, bem como contas de água e Luz todas devidamente quitadas.
- h) Comprovar que sobre o imóvel não recai nenhum ônus, gravame ou penhora, bem como, que não se trata de coisa em litígio, sendo exigida a apresentação da matrícula atualizada.
- i) Arcar com o pagamento de impostos (IPTU) dentre outros inerentes ao imóvel.

12 - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

12.1. Por este instrumento, a LOCATÁRIA obriga-se a:

- a) promover os pagamentos nas condições e prazos estipulados;
- b) proporcionar todas as condições para o desempenho dos compromissos assumidos através deste contrato.
- c) Restituir o imóvel quando finda a locação, no estado em que o recebeu, a fim de se resguardar os direitos e obrigações da parte contratante.

13 - DA VISTORIA DO IMÓVEL:

13.1. Antes da locação foi realizada uma vistoria no imóvel para verificar a sua real condição, tendo como finalidade descrever o estado de conservação de um imóvel que será alugado através de um contrato de locação, conforme laudo de vistoria emitido no dia 04/08/2025, pela Comissão de Avaliação de Imóvel, nomeada pelo decreto nº 015/2025.

14 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- a) O prazo para pagamento será de até 30 (trinta) dias consecutivos, a contar da data do atesto da Nota Fiscal/Fatura, mediante Ordem Bancária em conta corrente ou por meio de Ordem Bancária

para pagamento de faturas com código de barras, de acordo com as exigências administrativas em vigor;

b) Os pagamentos, mediante a emissão de qualquer modalidade de Ordem Bancária serão realizados desde que a contratada efetue a cobrança de forma a permitir o cumprimento das exigências legais, especialmente no que se refere às retenções tributárias;

c) Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura ou dos documentos pertinentes à aquisição, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a Contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a Contratante;

d) Antes do pagamento, a CONTRATANTE verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista do CONTRATADO nos sítios oficiais, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento;

e) Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável;

f) As despesas referentes ao objeto deste Termo correrão à conta dos recursos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal, existentes nas dotações, na data dos respectivos empenhos.

15. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

15.1. A despesa com a execução do presente contrato correrá à conta da seguinte dotação orçamentária:

Órg.09.00 - Secretaria de Assistência Social, Habitação e Cidadania

Unid. 09.02 - Fundo Municipal de Assistência Social

PA-2053 – Manutenção dos Serviços de Proteção Social Básica (CRAS/SCFV)

33.90.36.00.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física

15000000- Recursos não Vinculados de Impostos

16 DA MODALIDADE DA CONTRATAÇÃO:

16.1. A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 74, inciso V, § 5º, às quais todos os interessados participantes, bem como esta municipalidade se sujeitarão.

17. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO:

17.1. A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pela LOCATÁRIA, com autoridade para exercer, em seu nome, toda e qualquer ação de orientação geral, controle e fiscalização da execução contratual, que serão denominadas fiscais ou gestoras do Contrato devidamente credenciado pela autoridade competente, ao que competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução (art. 117 Lei nº 14.133/2021), e conforme Decreto Municipal 023/2022, independentemente de qualquer outra supervisão, assessoramento e/ou acompanhamento do objeto que venha a ser determinado pela **CONTRATANTE** à seu exclusivo juízo.

17.2 O Gestor do Contrato será o **Sra. Milena Palmeira Santana Silva**, da referida contratação, autoridade competente para o gerenciamento das atividades relacionadas a execução do contrato, a fiscalização técnica e administrativa e dos atos necessários a formalização do contrato, da prorrogação, repactuação, reequilíbrio econômico-financeiro, alteração, acréscimo, supressão, pagamento, requerer aplicação de sanções, extinção dos contratos, entre outros.

18. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

18.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços ou produtos públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

18.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a. **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- b. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- c. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

18.3. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

18.4. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;

e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

18.5. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

18.6. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

18.7. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

18.8. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

19. DA EXTINÇÃO

19.1. O contrato se extingue quando cumpridas as obrigações de ambas as partes.

19.2. Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.

19.3. Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do contratado:

- a) ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e
- b) poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

19.4. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

19.5. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

- a) A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

- b) Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
- c) O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:
- d) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- e) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- f) Indenizações e multas.

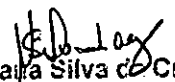
19.6. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

20 – DOS CASOS OMISSOS

20.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

Atenciosamente,

Castro Alves – BA, 05 de novembro de 2025.


Naiana Silva da Cruz
Secretária de Assistência
Social, Habitação e Cidadania
Portaria Nº004/2025

NAIANA SILVA DA CRUZ
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, HABITAÇÃO E CIDADANIA

ESTIMATIVA DE DESPESA CONTENDO O RELATÓRIO DA PESQUISA DE PREÇOS

1 - OBJETO

1.1 - CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS), DO MUNICÍPIO DE CASTRO ALVES – BA. CONFORME CONDIÇÕES E ESPECIFICAÇÕES CONTIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA.

2 - ÁREAS(S) REQUISITANTE(S)

2.1 – SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, HABITAÇÃO E CIDADANIA.

3 - PLANILHA DE PREÇO ESTIMADO

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UND.	VALOR UNT.	VALOR TOTAL
01	CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS), DO MUNICÍPIO DE CASTRO ALVES – BA.	12	MÊS	1.800,00	21.600,00

3.1 - O valor total estimado da contratação é de R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais).

4 - JUSTIFICATIVA DE PREÇO

4.1- O valor estimado para uma locação de 1 (um) imóvel com características



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO ALVES
CNPJ - 13.693.122/0001-52

semelhantes aos deste estudo é de 1.800,00 (hum mil e oitocentos reais) mensal, porém, considera aqui um período de 12 (doze) meses, totalizando 21.600,00 (vinte e um mil e oitocentos reais) levando em conta a avaliação realizada pela Comissão de Avaliação de Imóvel, nomeada pelo decreto nº 015/2025, conforme Laudo de Avaliação de Imóvel realizado na data 05/11/2025.

5 - CONCLUSÃO

5.1 - Após a análise realizada através do laudo de avaliação, foi escolhido a locação do imóvel residencial, **locação de imóvel situado à Praça Pedro Luiz, nº13, na Cidade de Castro Alves-BA, CEP: 44.500-000.** Sugerimos a realização de processo de inexigibilidade de licitação nos termos do art 74, inciso V da Lei Federal 14.133/2021 c/c § 5º para a locação do imóvel pertencente a **Sr. RUBEN OLIVEIRA DE ARAÚJO.**

Castro Alves-BA, 05/11/2025.

FERNANDA CARVALHO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO

CERTIFICAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

Objeto: CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS), NO MUNICÍPIO DE CASTRO ALVES- BA.

A Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, conforme previsto no Art. 74, §5º da Lei Federal nº 14.133/21, que após diligente pesquisa e verificação junto aos registros e cadastros disponíveis nesta data, **NÃO** foram identificados imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam a necessidade administrativa em referência.

CASTRO ALVES – BA, 05 de novembro de 2025.



FERNANDA CARVALHO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO ALVES

Emissão: 05/11/2025

Validade: 05/12/2025

CERTIDÃO NEGATIVA PESSOA FÍSICA

Nº 00000696/2025

Certificamos para os devidos fins de direito e a quem interessar possa que, após consulta aos registros da DÍVIDA ATIVA do Município, constatamos que o contribuinte portador do CPF abaixo não encontra-se neles inserido, não havendo portanto, nesta data, nenhum débito em seu nome. Ficando aqui ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal de inscrever e cobrar dívidas que venham a ser apuradas.

O referido é verdade e dou fé.

RUBEN OLIVEIRA DE ARAÚJO

CPF: 16711378504

RUA PEDRO LUIS,210

Complemento: CASA

Bairro: CENTRO

44500000 - CASTRO ALVES-BA



00520250000069600002287950

Emissor: VIA WEB



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: RUBEN OLIVEIRA DE ARAUJO
CPF: 167.113.785-04

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

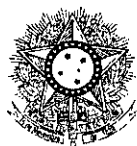
Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 14:37:56 do dia 24/09/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 23/03/2026.

Código de controle da certidão: **C00F.E1EE.E01D.D0E4**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: RUBEN OLIVEIRA DE ARAUJO

CPF: 167.113.785-04

Certidão nº: 66368393/2025

Expedição: 04/11/2025, às 14:39:24

Validade: 03/05/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **RUBEN OLIVEIRA DE ARAUJO**, inscrito(a) no CPF sob o nº **167.113.785-04**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

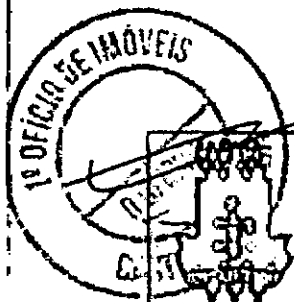
No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



REGISTRO DE IMÓVEIS, HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS
DAS PESSOAS JURÍDICAS DE CASTRO ALVES - BAHIA

REGISTRO GERAL ANO: 2022

ARTUR CARLOS LUCENA VELAME
Oficial Delegatário

Matrícula: 9808

Ficha: 1 - Frente

Data: 14/02/2022

R-0 - 9.808. ABERTURA DE MATRÍCULA - Prot. 026667 (11/02/2022). Castro Alves-BA, 14/02/2022. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Casa residencial, coberta de telha, com porta e seis janelas de frente, dividida internamente, frente de platibanda e um pequeno sótão em ruínas, situada à Praça Pedro Luiz, nº 13, nesta cidade de Castro Alves-BA. PROPRIETÁRIO: CARLOS HUMBERTO SAMPAIO DE ARAÚJO, brasileiro, viúvo, farmacêutico, CIRG nº 180.102 SSP/BA, CPF, sob nº 011.517.705-15, residente e domiciliado à Rua Marquês de Caravelas, nº 123, Apto. 201, Edf. Maria Alice, Barra, Salvador-Bahia. TÍTULO ANTERIOR: Livro 3-M, folhas 148v149, Ordem 10.574, de 19/05/1958, deste Cartório. O OFICIAL DAJE: 1780-002.011902
- Emolumentos R\$ 9,30 - Taxa de Fiscal R\$ 6,61 - FECOM R\$ 2,54 - Def. Pública R\$ 0,25 - PGE R\$ 0,37 - FMMPBA R\$ 0,19 - Total 19,26 SELO: 1780.AB012344-2

R-1 - 9.808. FORMAL DE PARTILHA - Prot. 026667 (11/02/2022). Castro Alves-BA, 14/02/2022. Nos termos do Formal de Partilha, datado de 26/08/2011, expedido pela Sexta Vara de Família, Sucessões, Órfãos, Interditos e Ausentes da Comarca do Salvador - BA, com sentença de 23/05/2011, da Dra. ROSA FERREIRA DE CASTRO, Juza de Direito Auxiliar da citada Vara, de arrolamento dos bens deixados por falecimento de MARIA DE LOURDES OLIVEIRA DE ARAÚJO, falecida em 10/11/2008, filha de GENESIO PEREIRA DE OLIVEIRA e HILZA HERMINIA NASCIMENTO DE OLIVEIRA, nascida em 05/07/1932, que era brasileira, do lar, CIRG. 1573745 SSP/BA, Processo 240.1099-7/2009, COUBE ao herdeiro filho RUBEN OLIVEIRA DE ARAÚJO, brasileiro, casado, CIRG nº 1246.149-06 SSP/BA, CPF nº 167.113.785-04, residente e domiciliado à Av. Orlando Gomes, 1558, casa 13, Bloco B, Piatã Ville, Salvador-BA, o imóvel de que trata esta matrícula, avaliado por R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais). Reavaliado por R\$ 96.653,05 (noventa e seis mil seiscentos e cinquenta e três reais e cinco centavos), como resultada da correção pelo IGP-M (FGV) - 01/2022 (10/02/2022). Foram quitados os impostos devidos conforme consta na já citada sentença. Dou Fé, O OFICIAL DAJE: 1780-002.011900
- Emolumentos R\$ 428,21 - Taxa de Fiscal R\$ 304,09 - FECOM R\$ 117,02 - Def. Pública R\$ 11,36 - PGE R\$ 17,02 - FMMPBA R\$ 8,86 - Total 886,56 SELO: 1780.AB012346-9

Av-2 - 9.808. AVERBAÇÃO DE ESPECIALIDADE SUBJETIVA - Prot. 026669 (14/02/2022). Castro Alves-BA, 14/02/2022. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito ao Titular deste Cartório por RUBEN OLIVEIRA DE ARAÚJO, qualificado no R-1 supra, como HERDEIRO, junto ao qual apresentou documentação para sanar omissões quanto à sua identificação pessoal, de acordo com o art. 1044-III do CN, quais sejam: RUBEN OLIVEIRA DE ARAÚJO, brasileiro, maior, cirurgião dentista, CIRG nº 01.246.149-06 SSP/BA, expedição: 04/01/2018, CPF nº 167.113.785-04, nascido aos 09/12/1957, natural de Castro Alves-BA, filho de Carlos Humberto Sampaio de Araújo e Maria de Lourdes Oliveira de Araújo, casado com MARIA DE BROTHAS DIAS GOMES, brasileira, maior, pedagoga, CNII - DETRAN/BA nº 02793940830, emissão 05/02/2020, de onde se extrai a CIRG nº 1149251603 SSP/BA, CPF nº 152.754.345-53, natural de Teófilo Otoni-MG, nascida em 18/09/1960, filha de Orclidenor Marques Dourado e Clarice Neves Dourado, casamento realizado em 07/01/1984, sob o regime da comunhão parcial de bens, nos termos da Certidão de Casamento matrícula nº 007195 01 55 1984 3 00015 117 0006500 40, lavrada no Cartório de RCPN da Vitória, Salvador-BA, em 13/01/1984, residentes e domiciliados à Rua Priscila Dutra, 698, Casa 24, Cond. Atlantic Park, Buraquinho, Lato de Freitas-BA, CEP: 42709-200. Docs. arquivados. Dou Fé, O OFICIAL DAJE: 1780-002.011903
- Emolumentos R\$ 40,52 - Taxa de Fiscal R\$ 28,78 - FECOM R\$ 11,07 - Def. Pública R\$ 1,08 - PGE R\$ 1,61 - FMMPBA R\$ 0,84 - Total 83,90 SELO: 1780.AB012341-8

Av-3 - 9.808. AVERBAÇÃO DE ESPECIALIDADE OBJETIVA - 026670 (14/02/2022). Castro Alves-BA, 14/02/2022. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito ao Titular deste Cartório por RUBEN OLIVEIRA DE ARAÚJO, acima qualificado, junto ao qual apresentou Certidão Nº 40/2022, de 03/02/2022, expedida pela Fazenda Pública deste município, para constar o número de porta, do imóvel de que trata esta

Data: 1780-002.011905

Protocolo: 1834

RATEIO

Total

Emolumentos R\$ 47,26 - Taxa de Fiscal R\$ 33,56 - FECOM R\$ 12,91 - Def. Pública R\$ 1,25 - PGE R\$ 1,88 - FMMPBA R\$ 0,98

R\$ 97,84

Matrícula: 9808

Ficha: 1 - Verso

matrícula, que é 210, e não 213, como citado no ato registral da abertura da mesma; a Incrição Imobiliária Antea: 01.01.001.0055.001, e a Incrição Anterior: 01.01.001.0053.001, respectivamente, atendendo ao que dispõe o artigo 167 - I-4, da Lei nº 6015/73, de Registros Públicos. DAJE: 1782-002.011904

Doa FÉ, O OFICIAL

- Emolumentos R\$ 40,52 - Taxa de Fiscal R\$ 28,78 - FECON R\$ 11,07 - Del. Pública R\$ 1,08 - PGE R\$ 1,61 - FMMPBA R\$ 0,84 - Total R\$ 93,90 SELO: 1780.AB012342-6

CARTÓRIO LUCENA VELAME
COMARCA DE CASTRO ALVES-BA
Oficial: Artur Carlos Lucena Velame
Oficial Substituto: Jânio Velame Bisneto

**Registro de Imóveis e Hipotecas, Registro de
Títulos e Documentos e Registro Civil de
Pessoa Jurídica - Castro Alves - BA**

Eu, ARTUR CARLOS LUCENA VELAME, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, CERTIFICO que o presente documento foi xerocopiado do original e retrata fielmente o constante no mesmo, de acordo com o artigo 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73 de 31/12/73. Lei de Registros Públicos. Certifico, ainda que o imóvel de que trata a presente certidão acha-se livre e desembaraçado de hipotecas ou quaisquer outros ônus, até a presente data. O Referido é verdade e dou fé.

ARTUR CARLOS LUCENA VELAME - O Oficial
Castro Alves-BA, 14/02/2022

Selo de Autenticidade
Transferência de Arquivo de Emissão de Selo
Ato Notarial ou de Registro
1780.AB012342-6
CM3JSTGVJJ
Consulte
www.tjba.jus.br/sistema-autenticidade



DAJE: 1780-002.0-1905

Protocolo: 1834

RATEIO

Total

- Emolumentos R\$ 47,26 - Taxa de Fiscal R\$ 33,56 - FECON R\$ 12,91 - Del. Pública R\$ 1,25 - PGE R\$ 1,88 - FMMPBA R\$ 0,93

R\$ 97,34

Certidão expedida às 14:45:05 horas do dia 14/02/2022. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



CARTERA NACIONAL DE HABILITACAO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCION

2º 1º NOME E SOBRENOME
RUBEN OLIVEIRA DE ARAUJO

1ª HABILITACAO
05/03/1976

3 DATA LOCAL E UF DE NASCIMENTO
09/12/1957 CASTRO ALVES/BA

4ª DATA EMISSAO
05/07/2022

4ª VALIDADE
27/06/2027

ACC
D

4ª DOC IDENTIDADE / ORG EMISSOR / UF
124614906 SSP BA

4ª CPF
167.113.785-04

5ª 1ª REGISTRO
02751658894

5ª CAT / HAB
B

NACIONALIDADE
BRASILEIRO

FUNCAO
CARLOS HUMBERTO SAMPAIO DE ARAUJO

MARIA DE LOURDES OLIVEIRA DE ARAUJO



Ruben Oliveira

7 ASSINATURA DO PORTADOR

2467810557



embasa

NOTA FISCAL / CONTA DE ÁGUA E/OU ESGOTO

Empresa Balana de Águas e Saneamento S/A
CNPJ: 13.504.675/0001-10 Insc. Est.: 00665571
4ª Avenida, nº 420, Centro Administrativo da Bahia (CAB)
Salvador, Bahia, Brasil - CEP: 41.745-300

Nº DA MATRÍCULA

77931556

VALOR A PAGAR (R\$)

56,59

Inscrição	Município	Nº Contrato	Data Emissão	Mês/Ano	Vencimento
0197.01.0160.2.0002.02040	CASTRO ALVES	5875548	01/10/2025	11/2025	05/11/2025
Nome do Responsável	RUBEN OLIVEIRA DE ARAUJO		CPF/CNPJ	167.113.785-04	
Endereço da Ligação	PC PEDRO LUIZ, 00204 - CENTRO CASTRO ALVES - BA - BRASIL - CEP 44.500-000				
Endereço para Entrega da Conta	PC PEDRO LUIZ, 00204, CENTRO CASTRO ALVES - BA - BRASIL - CEP 44.500-000				

REGISTROS DO CONSUMO

ID da Medição	Data Leitura Anterior	Data Leitura Atual	Leitura Anterior	Leitura Atual	Unidade Atual	Cobertura (m³)	Data de Cobertura	Próxima Leitura
A18S630094	01/09/2025	01/10/2025	215	222	7	30	06/11/2025	

COMPOSIÇÃO DA CONTA

Categoria Tarifária	Unidades de Consumo	Valores (R\$)	Tarifa Mínima	Tarifa Esgota (% do Valor Água)	Histórico de Consumo (m³)
Comercial Pequenos Comercios	01	53,62			06 Meses
				Unidades de Consumo - UC	11/2025 7
				Consumo / Unidade (m³)	10/2025 3
				Consumo Apurado no mês (m³)	09/2025 2
				Ratão Medição Individualizada (m³)	08/2025 1
				Consumo Futuro (m³)	07/2025 2
				Consumo Caixa Pipa (m³)	06/2025 6

OBS: Para demais faixas de consumo consultar tabela de tarifas no site da Embasa

DISCRIMINAÇÃO DOS LANÇAMENTOS NA CONTA (R\$)			INFORMAÇÕES DE CONTRIBUIÇÃO			
CONSUMO ÁGUA 7M3	55,33	1,26	TRIBUTO	Base Cálculo (R\$)	Alíquota(%)	Valor (R\$)
MULTA E JUROS			PIS / PASEP	58,40	1,14	0,64
			COFINS (%)		5,33	3,01
						3,65
TOTAL	56,59					

MENSAGENS

82680000000-0 58590047850-8 77931558112-5 52000100000-6

***** ATENÇÃO: O PAGAMENTO DESTA CONTA NÃO QUITA DÉBITOS ANTERIORES *****

Conta impressa em 11/11/2025

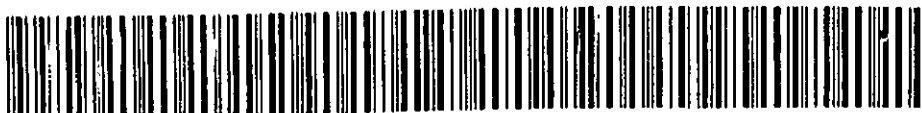
embasa

NOTA FISCAL / CONTA DE ÁGUA E/OU ESGOTO

Empresa Balana de Águas e Saneamento S/A
CNPJ: 13.504.675/0001-10 Insc. Est.: 00665571
4ª Avenida, nº 420, Centro Administrativo da Bahia (CAB)
Salvador, Bahia, Brasil - CEP: 41.745-300

MATRÍCULA	Mês/Ano	Emissão	Vencimento	TOTAL A PAGAR (R\$)
77931556	11/2025	01/10/2025	05/11/2025	56,59

82680000000-0 58590047850-8 77931558112-5 52000100000-6



Pague com

RUBEN OLIVEIRA DE ARAUJO

Banco do Brasil

Ag 8604-5

C/C 9501-0

MINUTA DE TERMO DE CONTRATO

(Processo Administrativo nº/2025)

....., inscrito no CNPJ/MF sob o nº, com sua sede administrativa na Rua, Centro,, neste ato representado pelo Presidente, brasileiro, residente e domiciliado, doravante denominado, simplesmente, CONTRATANTE, e de outro lado a empresa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº, com sua sede administrativa na, neste ato representada pelo (a) Sr(a), de ora em diante denominado simplesmente CONTRATADA, têm justo e acordado o presente instrumento, proveniente de processo administrativo nº/2025 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade n. XX/XXX, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO (Art. 92, I e II)

1.1. O objeto do presente instrumento é a CONTRATAÇÃO DE PESSOA FISICA PARA **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA XXXXXXXXXXXXXXXX**. (Imóvel residencial, sito a Rua xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, com o objetivo de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. O Termo de Referência;

1.2.2. A Proposta do contratado;

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA

2.1. O presente contrato terá vigência de xx(xxxx) meses a partir da data de sua assinatura, podendo ser renovado conforme interesse das partes ou por interesse exclusivo da Administração, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

2.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, quando o objeto não for concluído no período firmado acima, ressalvadas as providências cabíveis no caso de culpa do contratado, previstas neste instrumento.

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

A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, num prazo de **05 (cinco) dias úteis**, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo

administrativo instaurado para esse fim específico.

O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

A referida contratação terá vigência de xx(xxxx) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar.

O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR PACTUADO

5.1. O valor total da contratação é de R\$.……. (.....)

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

O aluguel mensal vencerá no último dia de cada mês. Os pagamentos serão efetuados pela **LOCATÁRIA** a _____, CNPJ nº _____, até o 15º (décimo quinto) dia útil a contar da data de recebimento da Nota Fiscal/Fatura, mediante Ordem Bancária, em conta designada pelo (a) **LOCADOR (A)**.

A **LOCATÁRIA** verificará, quanto à regularidade fiscal e trabalhista, sendo o resultado da consulta impresso, autenticado e juntado ao processo.

Havendo erro ou falta de apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, outro fator causado pelo **LOCADOR (A)** que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a situação seja saneada. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE (art. 92, V)

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos.

Será reajustado anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) acumulado durante o ano,

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (art. 92, X, XI e XIV)

O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

10.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

10.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII e XIII) e BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

10.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

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

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços ou produtos públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a. **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- b. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

c. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

d. **Multa:**

(1) moratória de% (..... por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de (.....) dias;

12.3. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.4. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.5. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

12.6. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.7. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.8. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

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

13.1. O contrato se extingue quando cumpridas as obrigações de ambas as partes.

13.2. Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.

13.3. Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do contratado:

- a) ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e
- b) poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

13.4. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.5. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

- a) A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
- b) Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
- c) O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:
- d) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- e) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- f) Indenizações e multas.

13.6. 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 (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

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

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do PREVINA - MS.

- I) Gestão/Unidade: xx;xxxxxxxxxxxx
- II) Fonte de Recursos: xx; xxxxxxxxx
- III) Despesa: xx ;
- IV) Complemento de Elemento: xxxxx

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALTERAÇÕES

16.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

16.2. O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

16.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011.

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

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Castro Alves/BA para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Castro Alves/BA, xx de xxxx de 2025.

Representante legal do CONTRATANTE

Representante legal do CONTRATADA

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO ALVES
CNPJ - 13.693.122/0001-52

CASTRO ALVES – BA, 05 de novembro de 2025.

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO

A/C: Comissão permanente de licitações (CPL)

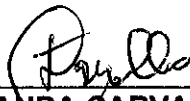
REFERÊNCIA: abertura de processo administrativo objetivando a Contratação de pessoa física para prestação de serviço de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), no Município de Castro Alves- BA.

Em resposta ao documento de formalização de demanda expedido pela **Secretaria de Assistência Social, Habitação e Cidadania**, solicitando a abertura de processo administrativo objetivando a Contratação de pessoa física para prestação de serviço de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), no Município de Castro Alves- BA.

DECIDO:

Autorizo abertura do referido processo para a locação de imóvel por meio de inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, inciso V, § 5º, da lei 14.133/21, uma vez que a competição torna-se inviável devido á dificuldade ou impossibilidade de estabelecer comparação objetiva.

Por fim, encaminho ao setor de Licitações para demais providências administrativas.



FERNANDA CARVALHO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO ALVES
CNPJ - 13.693.122/0001-52

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 178/2025
INEXIGIBILIDADE: 105/2025

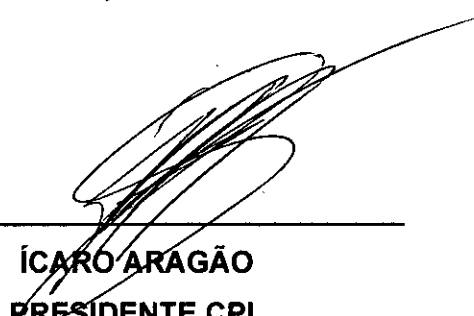
DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE: trata-se da Contratação de pessoa física para prestação de serviço de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), no Município de Castro Alves- BA.

DA RAZÃO DA ESCOLHA DO EXECUTANTE: Conforme destacado na solicitação da unidade requisitante a contratada possui imóvel com estrutura necessária, adequada para atender aos objetivos e funções da Secretaria de Esporte e Lazer.

DA JUSTIFICATIVA DOS PREÇOS: O valor estimado para locação de um imóvel com características semelhantes aos deste estudo é de R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais), em 12 parcelas de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) levando em conta a avaliação realizada pela Comissão de Avaliação de Imóvel, nomeada pelo decreto nº 015/2025, conforme Laudo de Avaliação de Imóvel realizado na data 05/11/2025.

PARECER TÉCNICO DA CPL: Ratificamos a legalidade do processo de inexigibilidade de licitações, amparado no art. 74, inc V da lei 14.133/21, face ao atendimento de todos pré-requisitos legais. Sendo assim, não há, impedimento de ordem legal para o acolhimento da postulação de inexigibilidade.

CASTRO ALVES – BA, 05 de novembro de 2025.



ÍCARO ARAGÃO
PRESIDENTE CPL

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO ALVES
CNPJ - 13.693.122/0001-52

CASTRO ALVES – BA, 05 de novembro de 2025.

Da: Comissão Permanente de Licitação

Para: Setor de Contabilidade

Assunto: Informação sobre dotação orçamentária para abertura de processo administrativo objetivando a Contratação de pessoa física para prestação de serviço de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), no Município de Castro Alves- BA.

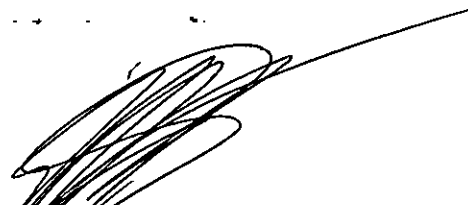
Processo administrativo: 178/2025

Prezado Senhor,

Em observância ao art. 72, inc. IV da lei 14.133/21 solicitamos do setor contábil a indicação dos recursos orçamentários para Contratação de pessoa física para prestação de serviço de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), no Município de Castro Alves- BA.

Caso exista previsão favor indicar a fonte do recurso correspondente a reserva no valor de R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais), em 12 parcelas de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais).

Atenciosamente,



ÍCARO ARAGÃO
PRESIDENTE DA CPL



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO ALVES

CNPJ: 13.693.122/0001-52

PARECER JURÍDICO

REQUERENTE: Secretaria Municipal de Assistência Social, Habitação e Cidadania.

ASSUNTO: Inexigibilidade de Licitação nº 105/2025. Processo Administrativo nº 178/2025.

EMENTA: CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS), DO MUNICÍPIO DE CASTRO ALVES - BA, SITUAÇÃO QUE ENQUADRA NO PERMISSIVO LEGAL DO ART. 74, V DA LEI Nº 14.133/21. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. DOCUMENTAÇÃO COMPROVANDO HABILITAÇÃO E REGULARIDADE FISCAL DO CONTRATADO. PARECER JURÍDICO FAVORÁVEL DE NATUREZA OPINATIVA E NÃO VINCULANTE.

I - SINOPSE FÁTICA

Trata-se de consulta quanto à possibilidade de inexigibilidade de licitação para contratação de pessoa física para prestação de serviço de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) do município de Castro Alves - BA, nos termos do art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/2021.

Os autos foram instruídos com: Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, Relação de Unidades de Ensino, Laudo de Avaliação do Imóvel, Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, Justificativa de Singularidade do Bem, dentre outros documentos.

É o relatório do necessário.

Para responder à consulta acima apresentada, passaremos a exarar o parecer jurídico que se segue.

II - ANÁLISE JURÍDICA

A licitação, conforme mandamento expressamente disposto no artigo 37, XXI da Constituição Federal, constitui-se no procedimento por excelência que precede a contratação de obras, compras, serviços e alienações no âmbito da Administração Pública, sendo norteadada por uma série de princípios constitucionais e infraconstitucionais, dentre os quais merecem um especial destaque os princípios da

isonomia e da escolha da melhor proposta.

Muito embora a licitação seja a regra constitucional prevista, a própria constituição ressalva os casos de dispensa e inexigibilidade de licitação previstos na legislação infraconstitucional. Uma dessas situações de inexigibilidade de licitação está contida no art. 74, V da Lei n. 14.133/2021, que assim dispõe:

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.

Feitas essas considerações preliminares, passamos agora a responder a presente consulta:

Três são os elementos essenciais de incidência da norma prevista no art. 74, inciso V:

O primeiro aspecto a ser observado diz respeito a avaliação prévia do bem.

Consta anexado aos autos avaliação prévia, confeccionado pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, que com base nos parâmetros ali descritos, entendeu como adequado o valor de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais para fins de locação do imóvel pretendido.

Restando, portanto, superado tal requisito.

O segundo aspecto a ser observado diz respeito à Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

No caso em análise, consta nos autos, documento intitulado como "Certificação de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis", no qual se declara que:

"... NÃO foram identificados imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam a necessidade administrativa em referência."



Resta, desse modo, atendido o segundo requisito exigido na legislação.

O terceiro aspecto a ser observado diz respeito a justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

O órgão requisitante, colacionou aos autos justificativa de sua escolha para o imóvel, e os benefícios que trará ao interesse público, concluindo que: "Conclui-se, portanto, que o imóvel será para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), do município de Castro Alves - BA. A singularidade e as características específicas deste imóvel tornam-no a opção mais adequada para atender aos objetivos e funções da Secretaria Municipal de Assistência Social, Habitação e Cidadania."

Destarte, verifica-se a estrita observância dos requisitos legais para a concretização da contratação pretendida.

Ultrapassada os requisitos específicos da contratação, importante abordar os aspectos acerca da instrução processual envolvendo contratações dessa natureza.

A contratação direta impõe o cumprimento das disposições previstas no art. 72 da Lei 14.133/2021, que exige a formalização do processo com os seguintes documentos:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente.

In casu, o DFD, o Estudo Técnico Preliminar e o Termo de Referência apresentado pela Secretaria requisitante, atende, em tese, os requisitos formais estabelecidos pela Lei 14.133/2021. Quanto ao mérito desses documentos devo frisar que sua análise foge da esfera de atribuição da Procuradoria, tendo em vista que tal avaliação se reveste de cunho eminentemente técnico, razão pela qual

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO ALVES
CNPJ - 13.693.122/0001-52

TERMO DE RATIFICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 178/2025– INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 105/2025

À vista dos elementos contidos no presente Processo devidamente justificado, CONSIDERANDO que o PARECER TÉCNICO prevê a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO em conformidade ao disposto no art. 74, INC V, a e art., 72, da Lei Federal 14.133 de 01 de abril de 2021, CONSIDERANDO ainda que o PARECER JURIDICO atesta que foram cumpridas as exigências legais, e no uso das atribuições que me foram conferidas, em especial ao disposto no artigo 72 da Lei de Licitações, **RATIFICO E HOMOLOGO a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO 105/2025.**

Autorizo em consequência, a proceder-se à contratação nos termos do parecer expedido pela Comissão Permanente de Licitação, conforme abaixo descrito:

Objeto a ser contratado: **CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS), NO MUNICÍPIO DE CASTRO ALVES- BA.**

Favorecido: **RUBEN OLIVEIRA DE ARAUJO**

Prazo de Execução e Vigência: **05 de novembro de 2025 à 05 de novembro de 2026**

Valor Total: **R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais), em 12 parcelas de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais).**

Fundamento Legal: **art. 74, INC V e art. 72, da Lei Federal 14.133/21.**

Justificativa anexa nos autos do processo de inexigibilidade de licitação nº 105/2025.

Determino, ainda, que seja dada a devida publicidade legal, em especial à prevista no caput do artigo 72 da Lei Federal nº 14.133/21, e que, após, seja o presente expediente devidamente autuado e arquivado.

CASTRO ALVES – BA, 05 de novembro de 2025.

FERNANDA CARVALHO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO