PROCESSO DE LICITAÇÃO

MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 20/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 059/2025

DATA DO PROCESSO: 30/01/2025 RATIFICAÇÃO/HOMOLOGAÇÃO: 30/01/2025

OBJETO:
Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado no Povoado de Alagadiço, para funcionamento do Posto de Saúde da Família de Alagadiço, Povoado do Município de Mulungu do Morro/Ba, por ato de inexigibilidade de Licitação, nos termos do Art. 74, Inciso V da Lei14.133 de 01 de Abril de 2021, e alterações posteriores.

CONTRATANTE:
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, CNPJ 12.465.010/0001-81

CONTRATADO(A):
LUCENI ALVES RODRIGUES
CPF/CNPJ995.004.265-87
Endereço: Rua São Sebastião nº 11, centro, Mulungu do Morro, CEP: 44.88-5000

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

02.11.01: Secretaria Municipal de Saúde
2043: Desenvolvimento e Manutenção do Programa Saúde da Família
3390.36.00 – Outros serviços de Terceiros – Pessoa Física
Fonte: 1-500-1002 – Recursos não Vinculados de Impostos a despesa com ASPS

FUNDAMENTAÇÃO:
Contratação de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação é fundamentada nos termos do inciso V do Art. 74 da Lei 14.144/2021, combinados com as recomendações da Instrução.

JÉSSICA BRANDÃO NEVES
Agente de Contratação
Portaria 003/2024, de 06 de janeiro de 2025

AUTUAÇÃO

Origem: CI Nº 21/2024
Setor/Interessado: SECRETARIA MUNCIPAL DE SAÚDE

Nesta data, tendo em vista o Processo Administrativo da Secretaria Municipal de Saúde de Mulungu do Morro, o qual solicita que se proceda os atos de inexigibilidade de licitação objetivando a locação do imóvel localizado na Povoado de Alagadiço, para funcionamento do Posto de Saúde da Família de Alagadiço, Povoado do Município de Mulungu do Morro/Ba, por ato de inexigibilidade de Licitação, nos termos do Art. 74, Inciso V da Lei14.133 de 01 de Abril de 2021, e alterações posteriores.

Nestes termos, AUTUO as peças que segue, transformando no Processo nos termos seguinte:
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 059/2025
Modalidade: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 020/2025

Mulungu do Morro – BA., 28 de janeiro de 2025.

Jéssica Brandão Neves
Agente de Contratação

Mulungu do Morro – BA., 28 de janeiro de 2025.

Á
Agente de contratação
Prefeitura Municipal de Mulungu do Morro

Ilustríssima Senhora,

Venho através deste expediente, solicitar e autorizar a locação do imóvel localizado na Povoado de Alagadiço, para funcionamento do Posto de Saúde da Família de Alagadiço, Povoado do Município de Mulungu do Morro/Ba, por ato de inexigibilidade de Licitação, nos termos do Art. 74, Inciso V da Lei 14.133 de 01 de Abril de 2021, e alterações posteriores.

CONTRATANTE:
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, CNPJ 12.465.010/0001-81

CONTRATADO(A):
LUCENI ALVES RODRIGUES
CPF/CNPJ: 995.004.265-87
Endereço: Rua São Sebastião nº 11, centro, Mulungu do Morro, CEP: 44.88-5000.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

02.11.01: Secretaria Municipal de Saúde
2043: Desenvolvimento e Manutenção do Programa Saúde da Família
3390.36.00 – Outros serviços de Terceiros – Pessoa Física
Fonte: 1-500-1002 – Recursos não Vinculados de Impostos a despesa com ASPS

FUNDAMENTAÇÃO

Contratação de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação é fundamentada nos termos do inciso V do Art. 74 da Lei 14.133/2021, combinados com as recomendações da Instrução.

JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA DO IMÓVEL

A Justificativa pertinente à escolha do imóvel localizado na Povoado de Alagadiço, para funcionamento do Posto de Saúde da Família de Alagadiço, Povoado do Município de Mulungu do Morro/Ba, pela localização e pelas instalações, e ainda considerando também que apresenta preço vantajoso e compatível com o praticado no mercado.

Conforme o art. 74, inc. V, da Lei 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 loca lização tomem necessária sua escolha."

Ademais, citando o artigo em seu §5ºm 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;
III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Quando a avaliação prévia, o imóvel foi procedido de avaliação prévia conforme relatório anexo, na qual a avaliação apontou o estado de conservação, não havendo necessidade de adaptações, portanto não haverá custos e amortização de investimentos.

O Município não possui imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, ou melhor, todos os imóveis públicos encontram-se ocupados pela administração, inclusive boas partes dos órgãos e suas dependências funcionam em imóveis alugados.

Assim, em atendimento ao inciso III do §5º do art. 74, além das justificativas preliminares acima descritas, o referido imóvel servirá de almoxarifado de matérias de uso permanentes, insumos estes, que estão em estado de novo, ou a serem reformados

Quanto à singularidade do objeto, o setor requisitante demonstrou a vantagem de locação, as especificações do imóvel, bem como a indisponibilidade de imóveis particulares desocupados dentro da área urbana mais centralizada que pudesse servir de locação, portanto não havendo uma oferta de imóveis em condições de atendimento senão o imóvel citado.

Justificado, portanto, que esta municipalidade não dispõe de imóvel próprio para a referida instalação.

DO PREÇO AVALIADO DO IMÓVEL E DO PRAZO

Quando a avaliação prévia para fins da contratação, conforme já explicitado, o imóvel foi procedido de avaliação prévia conforme relatório anexo, na qual a avaliação apontou o estado de conservação, não havendo necessidade de adaptações, portanto não haverá custos e amortização de investimentos.

O preço proposto para locação é no valor de **R$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais)**, em parcelas mensais e sucessivas de **R$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais**), para o período 12 (doze) meses, compatível, portanto, com os preços de mercado e a avaliação prévia da comissão.

DA CONCLUSÃO:

Desta forma, após todo o arrazoado sobre os requisitos e princípios que regem a matéria, justifica-se o valor a ser pago e a presente inexigibilidade de licitação, que deverá ainda, após instrução processual e emissão de parecer pela Procuradoria Jurídica, passar pela homologação do gestor e posterior publicação no Diário Oficial do Município, bem como posterior inclusão no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, para que produza seus efeitos legais, de acordo com o art. 54, caput e §1° da legislação citada.

Rodrigo Ferreira dos Santos
Secretário Municipal de Saúde

PREFEITURA MUNICIPAL DE MULUNGU DO MORRO
CNPJ/MF Nº 16.445.876/0001-81
Rua Eronides Souza Santos, 55 Centro - Mulungu do Morro - BA
E-mail: prefeitura@mulungudomorro.ba.gov.br

Do Fundo Municipal de Saúde
Para: Setor De Contabilidade
Assunto: Solicitação De Informações

Prezado Senhor,

Solicito manifestação prévia do Setor de Contabilidade sobre a existência de recursos orçamentários próprios para cobertura das despesas, com vistas à deflagração do processo de tela, que tem por objetivo locação do imóvel localizado na Povoado de Alagadiço, para funcionamento do Posto de Saúde da Família de Alagadiço, Povoado do Município de Mulungu do Morro/Ba, no valor de **R$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais)**, em parcelas mensais e sucessivas de **R$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais)**, para o período de 12 (doze) meses.

Mulungu do Morro – BA., 28 de janeiro de 2025

Rodrigo Ferreira dos Santos
Secretário Municipal de Saúde

Do: SETOR DE CONTABILIDADE
Para: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
Assunto: INFORMAÇÕES DE DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

Prezado,

Em atenção ao despacho do Senhor Secretário de Saúde, e objetivando a instrução do presente processo, informamos que existe dotação orçamentária para cobertura da despesa para a locação do imóvel localizado na Povoado de Alagadiço, para funcionamento do Posto de Saúde da Família de Alagadiço, Povoado do Município de Mulungu do Morro/Ba, no valor global do contrato em R$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), em parcelas mensais e sucessivas de R$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais) , para o período de 12 (doze) meses, informamos a existência de dotação orçamentária para suporte da despesa:

02.11.01: Secretaria Municipal de Saúde
2043: Desenvolvimento e Manutenção do Programa Saúde da Família
3390.36.00 – Outros serviços de Terceiros – Pessoa Física
Fonte: 1-500-1002 – Recursos não Vinculados de Impostos a despesa com ASPS

Ratificamos, nestes termos, as informações já prestadas pelo setor requisitante quanto a dotação orçamentária preterida.

Mulungu do Morro – BA., 30 de janeiro de 2025

Atenciosamente,

Jimmy Maciel de Carvalho
Diretor Departamento de Contabilidade

AUTORIZAÇÃO PARA ABERTURA DO PROCESSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 059/2024
MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 20/2024

Á
Agente de Contratação

Prezada Senhora,

Estando devidamente cumpridas as formalidades concernentes ao processo administrativo, autuado sob o Processo Administrativo acima descrito, nos termos previstos no art. 74, Inciso V da Lei 14.133/2021, AUTORIZO o andamento do referido processo e encaminho a V. Sa. para as providências decorrentes, elaboração de minuta de contrato, encaminhando-se para o Setor Jurídico para parecer devido.

Mulungu do Morro – BA., 30 de janeiro de 2025

Rodrigo Ferreira dos Santos
Secretário Municipal de Saúde

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 20/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 059/2025
FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Inciso V, art. 74 da Lei 14.133/2021

TERMO DE REFERÊNCIA E PARECER PRELIMINAR

A solicitação do Processo Administrativo ao qual este documento se integra, trata-se da locação do imóvel localizado na Povoado de Alagadiço, para funcionamento do Posto de Saúde da Família de Alagadiço, Povoado do Município de Mulungu do Morro/Ba, no valor global do contrato em R$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), em parcelas mensais e sucessivas de R$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais.

1. DO OBJETO:

Locação do imóvel localizado na Povoado de Alagadiço, para funcionamento do Posto de Saúde da Família de Alagadiço, Povoado do Município de Mulungu do Morro/Ba, no valor global do contrato em R$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), em parcelas mensais e sucessivas de R$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais).

1.1. No valor proposto estão inclusos os custos de tributos incidentes sobre a contratação, bem impostos os tributos relativos ao imóvel, ficando a cargo da contratante as despesas de água, energia e manutenção necessária do imóvel.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico da solicitação da despesa, apêndice deste Processo Administrativo, que fundamentou a contratação da locação do imóvel com fulcro no inciso V do art. 74 da Lei 14.133/2021.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Subcontratação:

3.1.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

3.2. Garantia da contratação:

3.2.1. Não haverá exigência da garantia da contratação nos termos do artigo 92, XII da Lei 14.133/2021.

3.3. Modelo de execução contratual:

3.3.1. O prazo de vigência da contratação é de até 12 (doze), meses, prorrogável, na forma do art. 107 da Lei no 14.133/2021, quando da ocorrência de caso de fortuito ou

de força maior, as partes obrigam-se a realizá-lo se assim entenderem em data futura, definida em função da agenda do artista para a nova data.

3.4. Critérios de medição e pagamento (art. 60, XXIII, "g" da Lei n. 14.133/2021):

3.4.1. A avaliação da execução do objeto mão utilizará de metodologias de medição, visto ser o objeto a locação de imóvel, que estando em posse do locador, satisfaz as exigências de medições e pagamento quando no decurso do lapso temporal mensal da locação, conforme datas de vigência pré-definidas.

4. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO OBJETO

A Justificativa pertinente à escolha da contratação do imóvel localizado na Povoado de Alagadiço, para funcionamento do Posto de Saúde da Família de Alagadiço, Povoado do Município de Mulungu do Morro/Ba, de interesse da Secretaria Municipal de Saúde, o qual foi escolhido por ser a opção que atende nossa necessidade pela localização e pelas instalações, encontram-se justificadas na Documento de Formalização da Demanda - DFD.

4.1. Conforme o art. 74, inc. V, da **Lei 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.*"

4.2. O §5º do art. 74, Lei nº 14.133/2021 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;
> **III** – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4.3. Na DFD foram apresentadas as justificativas da avaliação prévia do imóvel objeto da contratação, dentre as de que o Município não possui imóvel disponível e da singularidade do objeto.

4.4. O imóvel será contratado por meio de procedimento de Inexigibilidade, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V, da Lei Nº 14.133/2021 e a justificativa encontra-se pormenorizada na solicitação da despesa, apêndice deste Termo de Referência.

5. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1. O valor para a contratação é de R$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), em parcelas mensais e sucessivas de R$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais).

5.2. **JUSTIFICATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

5.3. Conforme previsão na Lei 14.133/2021, a Lei de Licitações:

> Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído 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.
> Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.
> ....
> Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.
> ...
> §4º Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos 10, 20 e 30 deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até I (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

5.4. O órgão requisitante procedeu o a avaliação do imóvel e levantamento do preço estimado da contratação em compatibilidade com o de mercado;
5.5. Demonstrou a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
5.6. Juntou aos autos a comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
5.7. Demonstrou as razão da escolha e a justificativa de preço:
5.8. Houve a autorização da autoridade competente

6. DO AMPARO LEGAL

6.1. A situação em análise enquadra-se na hipótese prevista no Art. 74 V da Lei 14.133/2021:

> 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.

7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. Os pagamentos decorrentes da contratação correrão por conta dos recursos da seguinte dotação orçamentária:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

02.11.01: Secretaria Municipal de Saúde
2043: Desenvolvimento e Manutenção do Programa Saúde da Família
3390.36.00 – Outros serviços de Terceiros – Pessoa Física
Fonte: 1-500-1002 – Recursos não Vinculados de Impostos a despesa com ASPS

7.2. Em cumprimento ao disposto no art. 60, XXIII, da 14.133/2021, as despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Fundo Municipal de Saúde.
7.3. A contratação será atendida conforme "Indicação de Recursos Orçamentários" detalhada no documento **“**Solicitação de Despesa ou Requisição" apêndice deste termo de referência.
7.4. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes (se necessários) será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

8. DO PAGAMENTO

9.1. O pagamento do valor mensal da locação será devido no decurso do mês a ser pago no mês subsequente, até o 10º (dez), observados:.
9.2. Para cumprimento do que determina a presente cláusula, o **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA**, o valor global de **R$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais)**, em parcelas mensais e sucessivas de **R$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais)**

9.3. A CONTRATANTE, por meio de pagamento bancário em conta da contratada, ou outro meio de pagamento usualmente aceito, conforme o caso, nas datas pactuadas.
9.4. O valor mensal do contrato poderá ser reajustado a cada período de 10 (dez) meses, contados da data-base 01/03/2024, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) no respectivo período, calculada pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se as seguintes diretrizes:

I – será utilizado para o cálculo do reajuste o índice acumulado do mês anterior à data-base;
II – o percentual de reajuste incidirá sobre o valor mensal da locação vigente na data-base;
III – a aplicação do reajuste não poderá resultar em valor superior aos preços praticados no mercado;
IV – caso a variação acumulada do IGP-M no período acima indicado seja positiva, o reajuste será aplicado mediante solicitação do LOCADOR à fiscalização do contrato,

podendo o índice apurado ser objeto de negociação entre as partes, com vistas à sua redução;

V – caso a variação acumulada do IGP-M no período acima indicado seja negativa, o valor mensal da locação poderá ser:

a) reduzido com base na aplicação do referido índice de reajuste; ou

b) mantido no mesmo patamar, mediante negociação entre as partes, especialmente nos casos em que o LOCADOR tenha flexibilizado a incidência de reajustes anteriores, e desde que o valor do contrato esteja em consonância com os preços praticados no mercado;

VI – a prorrogação da vigência do contrato sem o prévio requerimento, por parte do LOCADOR, do reajuste dos valores contratados, implicará na preclusão do seu direito. O direito ao reajuste também precluirá quando ocorrer a extinção do presente contrato sem a prévia apresentação, por parte do LOCADOR, do respectivo requerimento;

VII – em caso de extinção do IGP-M, o aluguel será reajustado pelo índice que vier a substituí-lo;

VIII – a variação do valor da locação para fazer frente ao índice de reajuste previsto neste contrato será realizada por simples apostilamento, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do artigo 136, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

9.5. O LOCATÁRIO, quando a lei assim determinar, reembolsará o LOCADOR das despesas referidas no inciso XIII do item 11.1.1.

9.6. O LOCATÁRIO não se responsabilizará pelo pagamento de qualquer despesa realizada pelo LOCADOR que não conste neste Contrato.

9.7. No ato de pagamento do valor do aluguel será feita retenção do imposto de renda e das contribuições sobre o total a ser pago, conforme previsto na legislação tributária vigente.

9.8. Na eventualidade de atraso no pagamento, sem que o LOCADOR tenha contribuído para a mora, serão devidos pelo LOCATÁRIO:

a) juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês ou 6% (seis por cento) ao ano, calculados pro rata die (proporcionalmente por dia de atraso);

b) multa moratória de 1% (um por cento) do valor em atraso; e

c) atualização financeira pelo IGP-M.

9. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

10.1. O Contrato vigerá pelo período de 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura do contrato, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991 e dos artigos 106 e 107 da Lei n° 14.133/2021, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado.

9.1.1. A prorrogação de vigência deste Contrato deverá ser promovida por meio da celebração de termo aditivo.

10.1.2. O presente Contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991. O LOCATÁRIO poderá, para este fim, promover a averbação deste Contrato no Registro de Imóveis competente, ficando sob sua responsabilidade o pagamento de todos os custos inerentes à inscrição, bem como a obrigação de exclusão do registro por ocasião do término da locação.

11. DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

11.1. Das obrigações do locatário

11.1.1. São obrigações do LOCATÁRIO as estipuladas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991, conforme segue:

I – pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;

II – 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;

III – restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

IV – comunicar à LOCADORA sobre qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele incumba, bem como acerca das eventuais turbações de terceiros;

V – consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Locador, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos perdurem por mais de 10 (dez) dias e haja comprometimento da fruição do imóvel ou do conforto dos usuários;

VI – realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários terceirizados ou visitantes autorizados;

VII – não modificar a forma interna ou externa do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;

VIII – entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais eventualmente existentes, cujo pagamento não seja de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao próprio LOCATÁRIO;

IX – quando o imóvel locado integrar um condomínio, ressarcir à LOCADORA as respectivas despesas ordinárias, assim entendidas aquelas necessárias à administração do condomínio, tais como:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; e

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas ordinárias referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;

X – pagar, diretamente aos respectivos credores, as despesas do imóvel relativas a:

a) telefone;
b) consumo de energia elétrica;
c) gás (se houver);
d) água e esgoto (se individualizado);

e) seguro (se houver).

XI – permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que ele seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991;

XII – quando o imóvel locado integrar um condomínio, cumprir integralmente a respectiva convenção e os regulamentos internos.

XIII – Cabe ao LOCATÁRIO o reembolso das despesas relativas ao IPTU, bem como de despesas ordinárias de condomínio eventualmente existentes, discriminadas no inciso IX desta Cláusula, o qual será promovido por meio de ressarcimento ao LOCADOR.

XIV - O LOCATÁRIO não se responsabiliza pelo pagamento de quaisquer despesas anteriores à ocupação do imóvel.

11.2. Das obrigações do Locador:

11.2.1. São obrigações do LOCADOR aquelas estipuladas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991, conforme segue:

I – entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, com Habite-se ou documento equivalente, aprovado pela Secretaria de Manutenção e Projetos, e Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI) devidamente aprovados, na forma da legislação vigente;

II – fornecer a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel e a certidão negativa de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel e, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

III – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

IV – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

V – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VI – executar, sempre que o LOCATÁRIO o notificar por escrito, os reparos e demais providências necessários ao uso regular do imóvel, observando os seguintes **prazos para início da execução**:

a) 5 (cinco) dias úteis contados a partir do recebimento da notificação para as ocorrências que comprometem o conforto dos usuários e a integridade das instalações;

b) 20 (dias) contados a partir do recebimento da notificação para as demais situações;

VII – auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria inicial;

VIII – pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do LOCATÁRIO;

IX – quando o imóvel locado integrar um condomínio, pagar as respectivas despesas extraordinárias, assim consideradas aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, tais como:

a) obras de reforma ou acréscimo que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

X – efetuar o pagamento do IPTU à vista, com o máximo de desconto, sob pena de não ser ressarcido da diferença entre os valores devidos com e sem desconto, e encaminhar, posteriormente ao pagamento, o requerimento de ressarcimento da despesa;

XI – quando o imóvel locado integrar um condomínio, efetuar o pagamento das respectivas despesas ordinárias mencionadas no inciso IX da Cláusula Sétima deste Contrato, e encaminhar, após o pagamento, o requerimento de reembolso das despesas (Anexo I) à Seção de Bens Imóveis do LOCATÁRIO;

XII – efetuar o pagamento das demais despesas, taxas e impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da locação;

XIII – informar ao LOCATÁRIO sobre quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

XIV – assegurar ao LOCATÁRIO o direito de preferência na aquisição do imóvel locado, nos termos do artigo 27 da Lei nº 8.245/1991, que deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento de comunicação formal do LOCADOR;

XV – responder, em um prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados a partir de seu recebimento, as notificações do LOCATÁRIO acerca da autorização para a realização de benfeitorias úteis, as quais, no silêncio do LOCADOR, serão consideradas autorizadas;

XVI – manter atualizados, durante a vigência deste Contrato, seu(s) endereço(s) e telefone(s), com a comunicação de eventuais alterações por e-mail para o endereço compras_pms@outlook.com,

XVII – Caso seja necessária a elaboração de um novo Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio - PPCI, em decorrência de mudanças de ocupação ou de outro evento causado pelo LOCATÁRIO, a aprovação das adequações necessárias junto ao Corpo de Bombeiros deverá ser realizada por profissional habilitado, a encargo do LOCADOR, com posterior ressarcimento das despesas pelo LOCATÁRIO, sendo a elaboração do *layout*, assim como a execução das reformas necessárias, de responsabilidade do LOCATÁRIO

12. DA CONSERVAÇÃO E DAS BENFEITORIAS

12.1. O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizado a fazer no imóvel locado as alterações ou benfeitorias que entender convenientes aos seus serviços.

12.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, deverão ser indenizadas e permitem o direito do exercício de retenção, conforme previsto no artigo 35 da Lei nº 8.245/1991 e no artigo 578 do Código Civil.

12.1.2. As benfeitorias úteis realizadas pelo LOCATÁRIO, quando autorizadas pelo Locador, deverão ser indenizadas e permitem o exercício do direito de retenção, conforme previsto no artigo 35 da Lei nº 8.245/1991 e no artigo 578 do Código Civil.

12.1.3. Todas as benfeitorias voluptuárias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre embutido, lustres, tapetes, etc., não serão indenizadas e poderão ser retiradas

pelo LOCATÁRIO, desde que a sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, que será devolvido com os seus respectivos acessórios.

12.2. O LOCATÁRIO não poderá transferir ou sublocar o imóvel, total ou parcialmente.

12.2.1. O LOCATÁRIO poderá ceder parte do espaço locado para órgãos e entidades cuja atuação é imprescindível à administração da Justiça e para o exercício de atividades de apoio à prestação jurisdicional**.**

13. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

13.1. A gestão e a fiscalização do presente Contrato ficará a cargo do(s) seguinte(s) servidora Josélia Henrique Carmo de Oliveira, lotada na secretaria Municipal de Saúde, conforme PORTARIA MUNICIPAL 049, DE 10 DE JANEIRO DE 2025.

14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Comete infração administrativa o LOCADOR que incorrer em quaisquer das condutas previstas no artigo 155 da Lei nº 14.133/2021.

14.2. A sanção de advertência será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do *caput* do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

14.3. Na hipótese de atraso no cumprimento da obrigação estabelecida no inciso VI da Cláusula Oitava deste Contrato, o Locador ficará sujeita à multa diária de 0,5% (meio por cento) sobre o valor mensal do aluguel, limitada a 8% (oito por cento), sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que couber.

14.4. Na hipótese de inexecução total ou parcial do objeto contratado, o Locador estará sujeita a multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela não executada.

14.5. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada àquele que praticar quaisquer das infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do *caput* do art. 155 da Lei nº 14.133/2021 , quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o apenado de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta da União, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

14.6. A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do *caput* do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do *caput* do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção prevista na cláusula anterior, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

14.7. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas cumulativamente à penalidade de multa.

14.8. A cobrança dos valores devidos pelo Locador a título de multas observará o procedimento previsto no artigo 12 da Portaria GP.TRT4 nº 2.714/2022.

14.9. Sempre que ocorrer situação de desacordo com o escopo contratado, e a fiscalização solicitar pronunciamento d o Locador, esta deverá manifestar-se por escrito e promover a correção da situação motivadora da desconformidade.

14.9.1. Em qualquer caso, o Locador será notificada por escrito, e terá o prazo de 15 dias úteis para apresentar sua defesa.

14.10. Verificada a ocorrência de descumprimento durante a execução do contrato, o Locador será intimada para apresentar defesa escrita no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento da intimação, a qual deverá ser encaminhada exclusivamente para a Secretaria de Saúde.

14.10.1. A defesa prévia deverá ser acompanhada de eventuais provas ou de seu requerimento, na forma dos artigos 369 a 484 do Código de Processo Civil de 2015.

14.10.4. Da decisão proferida pela Administração caberá recurso administrativo, que deverá ser apresentado no prazo de 15 dias úteis, e encaminhado exclusivamente por *e-mail* para o endereço sec.saude@mulungudomorro.ba.gov.br.

14.10.3. A apuração dos descumprimentos e a eventual cominação de sanções administrativas observarão o disposto na Portaria GP.TRT4 nº 2.714/2022

15. DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

15.1. A extinção deste contrato poderá ser:

I – determinada por ato unilateral e escrito do LOCATÁRIO, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

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

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

Parágrafo Primeiro. A extinção contratual será formalmente motivada nos autos do respectivo processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, nos termos dos artigos 137, 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021.

Parágrafo Segundo. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, nos termos do artigo 137, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e extinguir o Contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa ou ônus, desde que notifique o Locador, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.2. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, o LOCATÁRIO, desde que não tenha concorrido para a situação, poderá considerar o Contrato imediatamente extinto, ficando dispensado de efetuar a prévia notificação do Locador, bem como o pagamento de qualquer multa ou ônus.

15.3. Após o término de vigência do Contrato ou a sua extinção**,** o Locador efetuará a vistoria do imóvel e fornecerá ao LOCATÁRIO o recibo definitivo de quitação do aluguel e de devolução das chaves.

Parágrafo Primeiro. Se houver necessidade de reparos no imóvel, o Locador apresentará ao LOCATÁRIO, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do término do Contrato ou da notificação sobre sua extinção, 03 (três) orçamentos fornecidos por profissionais do ramo.

15.3.1. Após receber os orçamentos mencionados no parágrafo anterior, o LOCATÁRIO poderá:

I – pagar o menor valor indicado nos orçamentos apresentados, desde que compatível com o valor de mercado, conforme análise de sua área técnica. Nesta hipótese, o LOCATÁRIO se libera de eventuais ônus em razão de demora ou

imperfeições nos serviços. Após autorizado e efetuado o pagamento, o Locador entregará ao LOCATÁRIO o recibo definitivo de quitação do aluguel e de devolução das chaves;

II – optar por realizar por sua conta e risco os reparos, respondendo pelo pagamento do aluguel correspondente aos dias despendidos para a sua execução. Nesta hipótese, após a conclusão dos reparos, o Locador realizará, em um prazo de 5 (cinco) dias úteis, nova vistoria no imóvel e, após constatar(em) a conformidade dos reparos realizados, entregará(ão) ao LOCATÁRIO o recibo definitivo de quitação do aluguel e de devolução das chaves.

16. DA VINCULAÇÃO E DA AUTORIZAÇÃO

16.1. Fica fazendo parte do presente contrato, independentemente de transcrição, o Termo de Referência, nos termos em que não for contrário ao presente contrato.
16.2. A autorização para celebrar o presente contrato encontra-se consignada nos despachos exarados pelas autoridades competentes no Processo Administrativo, mediante inexigibilidade de licitação prevista no inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021
16.3. A execução do presente Contrato reger-se-á pela Lei nº 8.245/1991 e pela Lei nº 14.133/2021, bem como pelos demais regulamentos e normas administrativas federais, os quais são parte integrante deste Contrato, independentemente de sua transcrição.

17. DAS CONDIÇÕES PARA MANUTENÇÃO DO CONTRATO

17.1. Na forma do inciso XVI do artigo 92 da Lei nº 14.133/2021, o Locador obriga-se a manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas no presente instrumento, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Inexigibilidade de licitação.

18. DA PUBLICAÇÃO

18.1. De acordo com o disposto no inciso II do artigo 94 da Lei n° 14.133/2021, o LOCATÁRIO providenciará a publicação deste instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no prazo de 10 dias úteis a contar da sua assinatura.

19. DA PROTEÇÃO DE DADOS

19.1. As partes envolvidas deverão observar as disposições da Lei nº 13.709/2018, Lei Geral de Proteção de Dados, quanto ao tratamento dos dados pessoais que lhes forem confiados, em especial quanto à finalidade e boa-fé na utilização de informações pessoais para consecução dos fins a que se propõe o presente contrato.
19.2. O LOCATÁRIO figura na qualidade de Controlador dos dados quando fornecidos à LOCADORA para tratamento, sendo este(s) enquadrado(s) como Operador(es) dos dados. O LOCADOR será Controladora dos dados com relação a seus próprios dados e suas atividades de tratamento.
19.3. As partes estão obrigadas a guardar o mais completo sigilo por si, por seus empregados ou prepostos, nos termos da Lei Complementar nº 105/2001 e da Lei Geral

de Proteção de Dados (LGPD), cujos teores declaram ser de seu inteiro conhecimento, em relação aos dados, informações ou documentos de qualquer natureza, exibidos, manuseados ou que por qualquer forma ou modo venham tomar conhecimento ou ter acesso, em razão deste contrato, ficando, na forma da lei, responsáveis pelas consequências da sua divulgação indevida e/ou descuidada ou de sua incorreta utilização, sem prejuízo das penalidades aplicáveis nos termos da lei.

19.4. Em caso de necessidade de coleta de dados pessoais indispensáveis à própria execução do contrato, esta será realizada mediante prévia aprovação do LOCATÁRIO, responsabilizando-se o Locador por obter o consentimento dos titulares (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento). Os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução do objeto deste contrato, e em hipótese alguma poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins.

19.4.1. Eventualmente, as partes podem ajustar que o LOCATÁRIO será responsável por obter o consentimento dos titulares, observadas as demais condicionantes deste parágrafo.

19.5. O LOCADOR dará conhecimento formal aos seus empregados das obrigações e condições acordadas nesta Cláusula, inclusive no tocante à Política de Privacidade e Proteção de Dados Pessoais do LOCATÁRIO (Portaria GP.TRT4 nº 2.036/2021), cujos Princípios deverão ser aplicados à coleta e tratamento dos dados pessoais de que trata esta Cláusula.

19.6. Os dados pessoais tratados e operados serão eliminados após o término do objeto deste Contrato, no âmbito e nos limites técnicos das atividades, autorizada a conservação para as seguintes finalidades:

a) cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador;

b) estudo por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais;

c) uso exclusivo do controlador, vedado seu acesso por terceiro, e desde que anonimizados os dados.

19.7. O Encarregado indicado pelo Locador manterá contato formal com o Encarregado pelo contrato indicado pelo LOCATÁRIO, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da ocorrência de qualquer incidente que implique violação ou risco de violação de dados pessoais, para que este possa adotar as providências devidas, na hipótese de questionamento das autoridades competentes.

19.8. Os casos omissos em relação ao tratamento dos dados pessoais que forem confiados à LOCADORA, e não puderem ser resolvidos com amparo na LGPD, deverão ser submetidos à Fiscalização do Contrato para que decida previamente sobre a questão.

20. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. O disposto no contrato somente poderá ser alterado ou emendado pelas partes por meio de termos aditivos.

20.2. Obriga-se o LOCATÁRIO, em conformidade com a legislação tributária, a fornecer anualmente à LOCADORA, nas datas fixadas e em tempo hábil, os comprovantes de rendimentos e de retenção de imposto de renda na fonte, mediante formulário próprio aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, ou posteriores, da Receita Federal do Brasil.

20.3. É vedada a manutenção, aditamento ou prorrogação do presente contrato, caso o Locador venha a admitir empregados que sejam cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, de:

I – servidores que tenham participado do planejamento da contratação ou que desempenhem função na área de licitações e contratos da Prefeitura de Mulungu do Morro – BA;

II – servidores ocupantes de cargos ou funções de direção, chefia ou assessoramento vinculados à Prefeitura e às demais unidades envolvidas no procedimento licitatório;

20.4. Os casos omissos poderão ser resolvidos de comum acordo entre as partes.

21. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

21. Nos termos acima demonstrado, após todo o arrazoado sobre os requisitos e princípios que regem a matéria, justifica-se o valor a ser pago e a presente inexigibilidade de licitação, tendo a presente análises e parecer preliminar como instrução processual, que submente a emissão de parecer pela Procuradoria Jurídica, para posteriormente passar pela homologação do gestor e posterior publicação no Diário Oficial do Município, bem como posterior inclusão no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, para que produza seus efeitos legais, de acordo com o art. 54, caput e §1° da legislação citada.

22. ANEXOS

22.1. Anexo I — Minuta do Contrato.

Mulungu do Morro – BA., 30 de janeiro de 2025.

Jéssica Brandão Neves
Agente de Contratação

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
Ref.: PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 20/2025
Ref.: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 059/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº XX/2025
Ref.: PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 20/2025
Ref.: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 059/2025

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE MULUNGU DO MORRO E XXXXXXXXXX

O **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE,** pessoa jurídica de direito público, órgão do Poder Executivo Municipal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.465.010/0001-81, com sede na Rua Eronildes Souza Santos, 55, Centro, Mulungu do Morro Bahia, neste ato representada por **RODRIGO FERREIRA DOS SANTOS**, brasileiro, portador da carteira de identidade nº 53908774-9 SSP/BA e CPF nº 000.527.535-06, residente e domiciliado nesta cidade de Mulungu do Morro -BA, CEP: 44885-000**.**, de agora em diante denominada **CONTRATANTE,** e de outro lado a Srª **XXXXXXXXX,** inscrita no CPF nº **XXXXXX** e RG nº **XXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, denominada **CONTRATADA**, já qualificado nos autos, onde o CONTRATANTE utilizando suas prerrogativas legais, com base no artigo 74, Inciso V da Lei Federal 14.133 de 01 de abril de 2021 e Decreto Municipal nº 002/2024 e alterações posteriores, para casos de INEXÍGIVEL LICITAÇÃO resolvem e acordam na proposta apresentada no ato de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 20/2025**, resolvem e acordam na celebração do presente INSTRUMENTO CONTRATUAL, mediante as cláusulas a seguir:

CLAUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO
1.1 Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado no Povoado de Alagadiço, para funcionamento do Posto de Saúde da Família de Alagadiço, Povoado do Município de Mulungu do Morro/Ba.

1.2 CLAUSULA SEGUNDA – DO VALOR
2.1 O valor global para a referida locação é de R$ XXXX (), em parcelas mensais e sucessivas de R$ XXXXXX (), que será pago até o décimo dia do mês subsequente.

CALUSULA TERCEIRA - DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS
3.1 O locatário obriga-se a pagar diretamente às respectivas concessionárias os consumos de água, energia elétrica, telefonia e internet, se houver o uso por parte da administração.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO
4.1 O prazo de locação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura.

Parágrafo único: o presente contrato poderá ser renovado mediante novo termo contratual ou termo aditivo assinado pelas partes.

CLÁUSULA QUINTA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL
5.1 O Locatário destina o imóvel a que se refere o presente contrato, para fim não residencial, só podendo ser modificado mediante autorização escrita do Locador.

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORCAMENTÁRIA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CLÁUSULA SÉTIMA - FISCALIZAÇÃO
7.1 A fiscalização da execução do objeto será efetuada por Representante designado pela Secretaria solicitante.

CLAUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES
8.1 - Constituem obrigações do LOCATÁRIO estipuladas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991, conforme segue:
I – pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;

II – 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;
III – restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
IV – comunicar à LOCADORA sobre qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele incumba, bem como acerca das eventuais turbações de terceiros;
V – consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Locador, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos perdurem por mais de 10 (dez) dias e haja comprometimento da fruição do imóvel ou do conforto dos usuários;
8.2 - Constituem obrigações do LOCADOR estipuladas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991, conforme segue:
I – entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, com Habite-se ou documento equivalente, aprovado pela Secretaria de Manutenção e Projetos, e Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI) devidamente aprovados, na forma da legislação vigente;
II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
III – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

CLÁUSULA NONA - DAS PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS
9.1 - Pela inexecução total ou parcial do objeto do CONTRATO, o Município poderá aplicar a CONTRATADA multa de até 20% (vinte por cento) do valor do contrato, sem prejuízo das demais penalidades previstas na Lei 14.133/21, inclusive responsabilização civil e penal na forma da Legislação específica;
9.2 - Além da multa prevista ficam estabelecidas as penas de advertência, rescisão de contrato, declaração de inidoneidade e suspensão do direito de licitar e contratar com o MUNICÍPIO, que serão aplicadas em função da natureza e gravidade da falta cometida, garantida a ampla defesa.
9.3- O MUNICÍPIO reterá dos créditos decorrentes deste Contrato valores suficientes ao pagamento das multas aplicadas.
9.4 - Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA sem a quitação das multas aplicadas em definitivo.

CLAÚSULA DÉCIMA – DOS REPAROS E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL
10.1 O locatário obriga-se pelas obras que importem em segurança do imóvel, devendo trazer o mesmo em boas condições de higiene e limpeza com os aparelhos sanitários e iluminação, fechaduras, torneiras, ralos em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los, quando findo ou rescindido o presente contrato.

CLAÚSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO
11.1 O presente contrato está sendo lavrado nos termos do Art. 74, Inciso V da Lei 14.133 de 01 de abril de 2021 e Decreto Municipal nº 002/2024, e alterações posteriores.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO
12.1 O presente contrato poderá ser rescindido quando determinada por ato unilateral e escrito do LOCATÁRIO, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
12.2 Consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração LOCATÁRIA;
12.3 Determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.
Parágrafo Único. A extinção contratual será formalmente motivada nos autos do respectivo processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, nos termos dos artigos 137, 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA VINCULAÇÃO
13.1 O presente contrato obedecerá ao procedimento de Inexigibilidade de licitação nº 20/2025, originado do Processo Administrativo nº 059/2025.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO
14.1 O extrato do presente instrumento será publicado no Diário Oficial do Município.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1 Fica eleito o foro da Comarca de Morro do Chapéu - BA como único e competente para dirimir quaisquer demandas do presente contrato, por mais privilegiado que outro possa ser.

Mulungu do morro– BA., XXX de janeiro de 2025.

Rodrigo Ferreira dos Santos
Secretária Municipal de Saúde
Contratante

XXXXXXXXXXXXX
Contratada

DA: Agente de Contratação

Para: Procuradoria Jurídica e/ou Assessoria Jurídica.

Assunto: Encarecimento de opinativo para exame de conformidade acerca da contratação veiculada no caderno administrativo**.**

Processo Administrativo: 059/2025. Em conformidade com Lei Federal 14.133/2021, precisamente em seu artigo 74, inciso V, solicito que seja previamente examinada a solicitação para contratação através de inexigibilidade de licitação, e que seja elaborado parecer jurídico para que o mesmo transcorra dentro dos trâmites legais e lisura administrativa. Informamos que foi utilizado como fundamentação legal para esse processo de inexigibilidade de licitação o artigo 74, Inciso V, da Lei Federal 14.133/2021. Segue em anexo todo Processo Administrativo contendo a Solicitação de despesa da Unidade requisitante, razão da escolha do imóvel, documentação para habilitação jurídica, fiscal e trabalhista, indicação de recursos orçamentários e minuta de contrato para devida apreciação. Caso opine favoravelmente pela contratação, favor encaminhar parecer jurídico favorável para que a autoridade superior autorize a contratação e proceda com a devida publicidade, nos termos do artigo 74, parágrafo único da Lei Federal 14.133/2021. Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para renovar meus sinceros votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Jéssica Brandão Neves
AGENTE DE CONTRATAÇÃO