



**PREFEITURA DE
ANDORINHA**
GOVERNANDO PARA O POVO

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO E CONTRATOS

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 732/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 107/2025

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, COM A FINALIDADE DO FUNCIONAMENTO DE SALA DE AULA PARA A EDUCAÇÃO DE JOVENS, ADULTOS E IDOSOS NA FAZENDA SÍTIO DO GERALDO, DIVISA DE ANDORINHA COM MONTE SANTO-BA.

CONTRATADO: MARIA ARAÚJO DA SILVA

VALOR TOTAL: R\$ 750,00 (SETECENTOS E CINQUENTA REAIS).



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA		
PREENCHIMENTO PELA AREA REQUISITANTE		
SECRETÁRIA REQUISITANTE:	SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:	RANAILSON DE SOUZA SANTOS	
MATRÍCULA:	MATRÍCULA 21624	
E-MAIL:	sec.educacao@andorinha.ba.gov.br	
TELEFONE:	74 99154-2461	
IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA:		
DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.
Locação de imóvel para o funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e Idosos, na Fazenda Sítio do Geraldo, Andorinha-BA	Mês	05 (cinco) meses

1. JUSTIFICATIVA/NECESSIDADE

Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos princípio lógicos que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotados pelos Poderes submetidos à Carta Magna, especificamente ao caput do art. 37, sendo impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela, que é o bem estar dos jurisdicionados.

Tendo em vista a necessidade presente de a Administração Pública dar continuidade as atividades administrativas rotineiras, em atendimento ao Art. 37, da Constituição Federal, o qual bem versa sobre o princípio vinculante da eficiência da administração pública, a locação justifica-se da necessidade da Secretaria Municipal de Educação em atender suas demandas, em decorrência da necessidade de um espaço para o funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e Idosos, na Fazenda Sítio do Geraldo, Andorinha-BA, a fim de garantir condições promotoriais ao desenvolvimento das atividades imprescindíveis para educação de qualidade neste município.

A Educação de Jovens, Adultas e Idosas-EJAI é uma modalidade da demanda educacional nos municípios que corresponde ao contingente de jovens e adultos que se encontram com baixa escolaridade. Esta modalidade tem o propósito de desenvolver o ensino fundamental, com qualidade, para aqueles que perderam ou não tiveram oportunidade de se escolarizar na época própria, ampliando no processo educativo as múltiplas dimensões do conhecimento, as práticas sociais, o trabalho e a construção da cidadania, envolvendo ações a serem definidas por meio das relações entre escola e comunidade.

O principal objetivo da EJAI é oferecer ao educando, a capacitação continuada na sua vida acadêmica para seu crescimento pessoal, inserção no mercado de trabalho e aptidão para viver em sociedade. Portanto, a EJAI é um direito concreto e conseqüentemente, prática do exercício de cidadania como condição da plena participação no meio em que está inserido.

A Lei Nº 9394/1996 (Lei de Diretrizes e Bases – LDB) dedica dois Artigos, no Capítulo II, Seção V, que reafirmam gratuidade e obrigatoriedade da oferta de educação para todos os que não



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

tiveram acesso à educação na idade própria.

Art. 37. A educação de jovens e adultos será destinada àqueles que não tiveram acesso ou continuidade de estudos no ensino fundamental e médio na idade própria.

§ 1º - Os sistemas de ensino assegurarão gratuitamente aos jovens e aos adultos, que não puderam efetuar os estudos na idade regular, oportunidades educacionais apropriadas, consideradas as características do alunado, seus interesses, condições de vida e de trabalho, mediante cursos e exames.

Art. 38 - Os sistemas de ensino manterão cursos e exames supletivos, que compreenderão a base nacional comum do currículo, habilitando ao prosseguimento de estudos em caráter regular.

O Plano Municipal de Educação – PME, Lei Municipal Nº 036/2015, na seção dos objetivos e metas, destaca-se dentre elas, a meta 9 que trata especificamente da EJA:

Meta 9: Elevar a taxa de alfabetização da população com 15 (quinze) anos ou mais para 70% (setenta por cento) até 2020 e, até o final da vigência deste PME, erradicar o analfabetismo e reduzir em 50% (cinquenta por cento) a taxa de analfabetismo funcional.

A lei não apenas assegura a oferta de oportunidade escolar à população de jovens e adultos situados fora da idade regular, mas estabelece a necessidade de toda uma abordagem pedagógica, incluindo conteúdos, metodologias, tipologias de organização e processos de avaliação diferenciados daqueles dos alunos que se acham na escola em idade própria.

A ideia é que a escola trabalhe um processo pedagógico que respeite o perfil cultural do aluno, ensejando-lhe o aproveitamento da experiência humana adquirida, também, através do trabalho.

É preciso propiciar condições de estudos aos estudantes desta modalidade que garantam tanto o acesso, quanto a permanência nos espaços escolares. Sabemos que muitos fatores contribuem para o não acesso e a evasão, dentre eles a localização e distância entre o espaço educativo e a residência dos estudantes, que em sua grande maioria estudam e trabalham.

Portanto, a locação de imóvel situado na Fazenda Sítio do Geraldo, zona rural do município de Andorinha-BA, se justifica diante da necessidade de um espaço com estrutura para funcionamento de sala de aula, para melhor contribuir com o processo de ensino aprendizagem dos alunos da EJA, uma vez que não há prédio público que atenda essa demanda na localidade. Cabe ressaltar que conforme relatório técnico de avaliação de imóvel, acostado neste



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

DFD que compõe os autos demonstra a não necessidade de custos com reforma e adaptações e, ainda, embora se trate de imóvel aparentemente comum pela quantidade de cômodos, a localização do imóvel é favorável ao desenvolvimento das atividades finalísticas a que lhe é proposta.

2. RESULTADOS A SEREM ALCANÇADOS

Entre os objetivos que justificam a referida contratação:

Assegurar o acesso e permanência da população adulta à escola; Garantir espaço adequado para o funcionamento das aulas para a EJA; Reduzir a taxa de analfabetismo da população adulta.

3. ALINHAMENTO ESTRATÉGICO

Cumprir as metas e objetivos do Plano Plurianual, que trata sobre a adoção de políticas de serviços administrativos de forma planejada, eficaz e eficiente que possibilite uma maior segurança e modernização dos serviços à disposição da sociedade.

4. DEFINIÇÃO DA NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO OU NÃO DE ESTUDOS PRELIMINARES:

No caso específico há estudos técnicos preliminares. Outrossim, a Prefeitura Municipal de Andorinha /BA, ainda não conta com plano de contratação anual, porém, trata-se de contratação essencial e com prática recorrente, sendo que em anos anteriores já foram realizado processos similares.

5. PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

No caso específico a dispensa não há parcelamento, conforme art. 40 da Lei nº 14.133/2021.

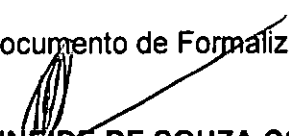
A contratação será de 05 (cinco) meses e a execução da locação do imóvel começará a vigorar na assinatura do contrato, devendo realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves. As contas de energia e água serão de obrigação do LOCADOR.

Por este instrumento declaro ter ciência das informações aqui contidas, bem como da responsabilidade do papel exercido na elaboração da formalização apresentada, como integrante requisitante. Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

Andorinha-BA, 14 de julho de 2025.


RANAILSON DE SOUZA SANTOS
INTEGRANTE REQUISITANTE
MATRÍCULA 21624

Aprovo este Documento de Formalização de Despesas.


DOURINEIDE DE SOUZA CONCEIÇÃO
SECRETÁRIA MUNICIPAL EDUCAÇÃO
Decreto Nº 004/2025



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

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

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

2. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP E ESTA CONTRATAÇÃO

LEGISLAÇÃO E REQUISITOS: Lei Federal 14.133/21; Decreto Municipal 025/2024. Analisando a natureza dos serviços a serem contratados, o presente ETP é classificado como público (não sigiloso).

No presente caso essa Administração Municipal, através da Secretaria Municipal de Educação, pretende realizar a Locação de imóvel para o funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e Idosos, na Fazenda Sítio do Geraldo, Andorinha-BA, assim o objeto pretendido, pelas suas características, enquadra-se na possibilidade de inexigibilidade de licitação, com base no art. 74, V e 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, vejamos:

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.

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários:

O novo diploma ressalvou, porém, as situações em que não há viabilidade de competição, como quando as características de instalações e de localização tornem necessária a escolha de um determinado imóvel. Ou seja, pela Lei 14.133/2021, quando apenas um único imóvel é capaz de satisfazer o interesse público, é possível ser concretizada a contratação direta, afastando-se a necessidade de realização de processo de escolha e de ampla concorrência.

Nesses termos, o novo regime apenas positivou entendimento já trilhado pela jurisprudência administrativa, levando a uma capitulação mais correta em relação à forma de contratação empregada quando inexistente mais de um bem com características e condições capazes de satisfazer as necessidades administrativas de instalação e funcionamento de suas atividades. Assim, como em qualquer hipótese de licitação inexigível, a inviabilidade de competição deve estar presente no caso concreto para que se viabilize a contratação direta. Nessas situações, a disputa não é factível em razão da singularidade do imóvel em relação às suas características de instalações e de localização que impedem a seleção através de um certame licitatório.

3. DA IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Este documento trata da demanda de Locação de imóvel para o funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e Idosos, na Fazenda Sítio do Geraldo, Andorinha-BA, pelo período de 05 (cinco) meses de vigência, podendo ser prorrogada no interesse da



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Administração.

4. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO - OBJETO E JUSTIFICATIVA

Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos princípio lógicos que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotados pelos Poderes submetidos à Carta Magna, especificamente ao caput do art. 37, sendo impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela, que é o bem estar dos jurisdicionados.

Tendo em vista a necessidade premente de a Administração Pública dar continuidade às atividades administrativas rotineiras, em atendimento ao art. 370 da Constituição Federal, o qual bem versa sobre o princípio vinculante da eficiência da administração pública, a locação justifica-se para atender a necessidade da secretaria demandante, uma vez que devido às atividades que realiza faz-se necessário a referida locação para que possa continuar o desenvolvimento de suas atividades finalísticas.

Cabe ressaltar que conforme relatório técnico de avaliação de imóvel, acostado neste DFD que compõe os autos demonstra a não necessidade de custos com reforma e adaptações e ainda, embora se trate de imóvel aparentemente comum pela quantidade de cômodos, a localização do imóvel é favorável ao desenvolvimento das atividades finalísticas a que lhe é proposta, portanto, justifica a necessidade da referida locação.

5. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

A presente contratação ainda não está incluída no Plano de Contratações Anual em razão de sua superveniência, porém será encaminhada para inclusão, após a autorização da autoridade competente.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos da contratação abrangem o seguinte:

Para a locação do imóvel, objeto deste estudo técnico preliminar, a contratada deverá observar, no que couber, os critérios de sustentabilidade ambiental, contidos na Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - SLTI/MPOG e no Decreto nº 7.746, de 05 /06/2012, da Casa Civil, da Presidência da República.

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

O imóvel deverá ser preferencialmente do tipo comercial e estar localizado na área rural do Município.

O imóvel deverá apresentar área mínima de 48 m², com infraestrutura necessária para acomodar os alunos e professor, estar compartimentizado em 01 salão e que esteja em boas condições de uso.

Considerando que o IPTU é uma obrigação, ou *propter rem* seja, vinculada à propriedade, deverão ficar a cargo do locador.

A contratação deverá ser celebrada mediante comprovação da propriedade do imóvel por parte do locador, bem como da quitação dos débitos de IPTU do imóvel, além da comprovação da regularidade fiscal do locador.



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Deve, ainda, o processo ser instruído com certidão de inexistência de imóveis públicos vagos, conforme determinação do art. 74, §5º, II da Lei 14.133/21.

A contratação se efetivará com limitação de preço fixada por documento de avaliação prévia do bem, a ser elaborado por servidor com aptidão profissional para avaliar imóveis ou por comissão constituída especificamente para este fim, o qual deverá conter os requisitos do art. 74, §5º, I da Lei 14.133/21.

O imóvel deverá estar em condições plenas de habitabilidade, cabendo ao documento de avaliação prévia do bem atestar tal condição.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O quantitativo foi estabelecido com base na demanda informada pela Secretaria Municipal de Educação, locação de espaço físico necessário para o funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e Idosos, na Fazenda Sítio do Geraldo, Andorinha-BA, atendendo às seguintes características:

Tipo do Espaço	Quantidade
Salão	01

A estimativa do valor da contratação foi definida em laudo técnico de avaliação do imóvel, constante em anexo.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objetivo deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Dentre elas temos:

8.1. 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.

8.2. 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.

Esse é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

8.3. DENTRE AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES PARA ATENDER A DEMANDA EM QUESTÃO TEMOS:

- Locação de imóvel que atenda as necessidades da Administração.
- Aquisição de um imóvel adequado e que atenda às necessidades da referida demanda.

8.4. ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Solução: Locação de imóvel a ser realizada por inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. Uma vez que a aquisição de imóvel se torna inviável considerando os valores de mercado.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO GLOBAL (COMO UM TODO)

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

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO

Em regra, os serviços deverão ser divididos em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

Todavia, o objeto licitado forma um conjunto unitário, resguardada as suas especificidades, considerando que os serviços consistem em apenas um objeto a ser prestado por empresa especializada ou pessoa física (prestação de serviços), não há vantagem econômica no parcelamento do objeto (Acórdão TCU 1.214/2013 - Plenário).

No caso específico, conforme artigo 40, § 3º, o parcelamento não será adotado, vez que o objeto a ser contratado configura sistema único e integrado, onde a contratação de forma global é a mais adequada para que se possa atender ao interesse público, nos termos do artigo 40, § 3º, II da Lei 14.133/21.

Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível não há o que se falar de parcelamento de objeto.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação a instituição almeja alcançar, sob os aspectos da economicidade, eficácia, eficiência e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais, e financeiros disponíveis, inclusive do ponto de vista da sustentabilidade ambiental, os seguintes benefícios:

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação é: Assegurar o acesso e permanência da população adulta à escola; Garantir espaço adequado para o funcionamento das aulas para a EJA; Reduzir a taxa de analfabetismo da população adulta.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A edificação deverá permitir mudanças de uso e reformas e deverá apresentar soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas.

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento do órgão que está vocacionado a acomodar.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se faz necessária a realização de demais contratações correlatas e ou interdependentes ao objeto pretendido, nem há pretensão de realizar contratações futuras para que o objetivo desta contratação seja atingido, razão pela qual este item não será considerado no planejamento.



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se fez observar a existência de possíveis impactos ambientais, razão pela qual este item não será considerado no planejamento.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita, mostra-se possível tecnicamente e fundamentalmente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida, inclusive nos termos de disponibilidade de mercado.

16. PRAZO DE EXECUÇÃO E VIGÊNCIA

O imóvel deverá ser disponibilizado imediatamente após a assinatura do contrato. A entrega do referido imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

O prazo de vigência de 05 (cinco) meses, podendo haver prorrogação de vigência do contrato, caso cumpra os requisitos do artigo 107, da Lei nº 14.133/2021.

Andorinha-BA, 15 de julho de 2025.


RANILSON DE SOUZA SANTOS
SERVIDOR RESPONSÁVEL PELA DEMANDA
MATRÍCULA 21624


DOURINEIDE DE SOUZA CONCEIÇÃO
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
Decreto Nº 004/2025



Junio de Jesus Araujo

CRECI: 23.192

CNAI:52290

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

INTERRESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDORINHA - BA

2025



Ilmo. Sr.

ADILBERTO EVANGELISTA DE SOUZA

Andorinha-Ba.

PRESADO SENHOR:

Em atendimento à sua solicitação, feita em 14 de julho de 2025, para AVALIARMOS, O imóvel de propriedade da senhora: **MARIA ARAUJO DA SILVA**, portadora da Cédula de Identidade RG: nº **05.944.231-04** e do CPF: **249.948.468-39**, brasileira, maior, capaz, residente e domiciliada: Na Fazenda Sítio do Geraldo, Zona Rural, desta cidade de Andorinha, Estado da BAHIA, e como outorgante: Município de Andorinha.

Imóvel avaliando: **UM PONTO COMERCIAL**, medindo (6,20) seis metros e vinte centímetros de largura na frente, (10) dez metros de comprimento do lado direito, (10) dez metros de comprimento do lado esquerdo, (6,20) seis metros e vinte centímetros de largura no fundo, perfazendo uma área de (62m²), sessenta e dois metros quadrado, **SITUADO** Na Fazenda Sítio do Geraldo, Nº2900, Zona Rural, desta cidade de Andorinha Estado da BAHIA, e como outorgante: Município de Andorinha.

Confrontando-se ao lado Direito: Fulano de Tal, ao lado Esquerdo com: Fulano de Tal, ao lado Fundo com: Fulano de Tal.

I. OBJETIVO DO LAUDO

Avaliação dessa área com a finalidade de analisar e comprovar a equivalência de valor para locação, considerando que esse imóvel será alugado para a Prefeitura municipal de Andorinha.

A avaliação de imóveis para definição de aluguel segue os princípios e métodos descritos na **Norma ABNT NBR 14653-2** tudo conforme Mapa de Localização e Coordenadas.

Após minuciosa pesquisa, chegamos à conclusão de que o valor desse imóvel gira em torno de **R\$150,00**.

Andorinha, 17 de julho 2025.

Junio Corretor Imobiliário

CRECI: 23192 CNAI: 52290

Avenida Monte Santo, Nº410, CEP: 48990-000, Andorinha – BA

Tel.: (74) 99194-0036 – araujojunio22@gmail.com



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDORINHA - BA.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: SITUADO NA FAZENDA SÍTIO DO GERALDO, ZONA RURAL, MUNICIPIO DESTA CIDADE DE ANDORINHA - BA, CEP: 48990-000, CONVÉM RESSALTAR QUE O ENDEREÇO QUE FOI VERIFICADO IN LOCO, CORRESPONDE AO DA CERTIDÃO CADASTRAL IMOBILIÁRIA DESTE MUNICÍPIO.

DATA DA VISTORIA: 14 DE JULHO DE 2025.

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL: 62 M² (Sessenta e dois metros quadrado) de área total.

ÁREA CONSTRUÍDA: 62 M² (Sessenta e dois metros quadrado), de área construída.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de um ponto comercial: sala e banheiro social.

Tudo em perfeitas condições de uso: pisos, revestimentos, instalações hidráulicas e elétricas.

NOME (S) PROPRIETÁRIO (S): MARIA ARAUJO DA SILVA

CPF: 249.948.468-39

INSCRIÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL:

VALOR ESTIMADO PARA LOCAÇÃO: R\$150,00 (Cento e Cinquenta Reais), mensais.

JUNIO DE JESUS ARAUJO
Corretor Responsável
CRECI nº 23.192 / CNAI: 52290

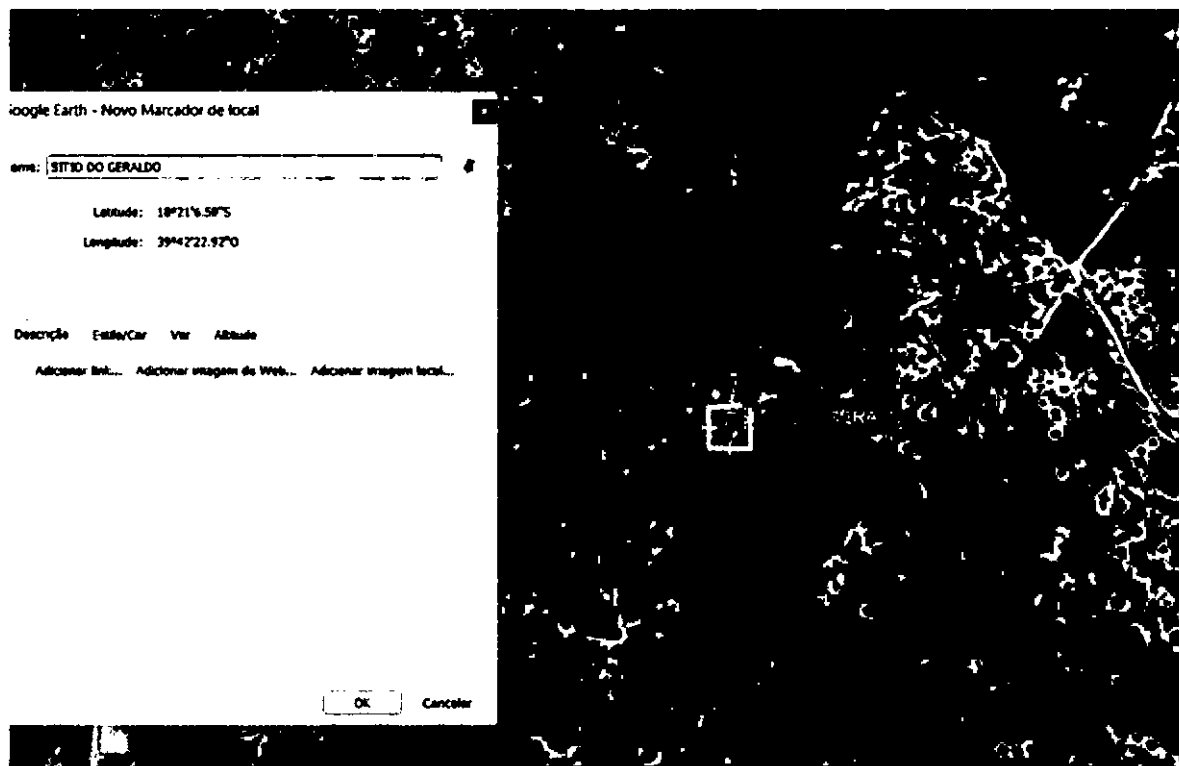
Avenida Monte Santo, Nº410, CEP: 48990-000, Andorinha – BA

Tel.: (74) 99194-0036 – araujojunio22@gmail.com



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Coordenadas:



[Handwritten signature]

REGISTRO FOTOGRAFICO



Araujo Junio

Avenida Monte Santo, Nº410, CEP: 48990-000, Andorinha – BA

Tel.: (74) 99194-0036 – araujojunio22@gmail.com

Junio
LIBRARY & LITERACY



Handwritten signature

Avenida Monte Santo, Nº410, CEP: 48990-000, Andorinha – BA

Tel.: (74) 99194-0036 – araujojuno22@gmail.com



PREFEITURA DE
ANDORINHA
GOVERNANDO PARA O POVO

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

SEINFRA

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

OBJETO

Locação imóvel – Proprietário: Maria Araújo da Silva– CPF: 249.948.468-39

01- UNIDADE REQUERENTE

Secretaria de Educação

02- FINALIDADE DA LOCAÇÃO

Sala de aula para educações jovens, adultos e idosos.

03- ENDEREÇO DE LOCAÇÃO

Fazenda Sítio do Geraldo, s/n – Zona Rural – Andorinha –BA - CEP 48.990-000

04- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Edificação Padrão Comercial CSL-8 com 62,00m²:

- Pavimento térreo – Sala e 01 banheiro;

05- VISTORIA

Foi realizada visita "*in loco*" ao imóvel para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, possibilitando uma avaliação por parte dos profissionais envolvidos, a fim de constatar a integridade e viabilidade da locação bem como a compatibilidade de valores com o mercado local.

06- RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA AVALIAÇÃO

- Raquildes Almeida de Freitas – CREA-BA nº 052007709-1


Raquildes Almeida de Freitas
Engenheiro Civil
CREA 052007709-1

07- CONCLUSÕES

- **CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:**

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação para a finalidade a qual será aplicada, sendo necessário uma pequenas adaptações.

- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS:**

Instalações em boas condições de uso, sujeitas a alterações.

- **VALOR MENSAL E COMPATIBILIDADE DE MERCADO:**

Área do terreno: 62,00m²

Área Construída: 62,00m²

Valor do CUB M² Sinduscon-BA: R\$ 1.986,92 (DEZ/2024).

Cálculo do aluguel:

Área do imóvel x Valor do imóvel pelo Sinduscon-BA (DEZ/2024) x

Coeficiente de avaliação (0,5% a 1,0%)

Custo do metro quadrado na construção civil brasileira região nordeste foi de R\$ 1.664,21 em média, segundo Índice Nacional de Construção Civil (INCC – SINAPI - BA), janeiro de 2025.

Valor do imóvel: 62,00m² x R\$ 1.986,92 x 0,8% = R\$ 985,51

Depreciação: R\$ 985,51 x 1% = R\$ 98,55

Valor do Aluguel depreciado: R\$ 886,96

Valor proposto de aluguel pelo proprietário: **R\$ 150,00** (cento e cinquenta reais)

CONSIDERAÇÕES

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, o valor do proprietário para fins de locatícios.

Conclui-se que o valor estimado de locação do imóvel ficou pela oferta, o valor do proprietário, justifica-se pela sua estrutura, área e localização.


Raquides Almeida de Freitas
Engenheiro Civil
CREA 0520077091

08- REFERÊNCIAS PARA A ANÁLISE

- Custo Unitário Básico da Construção (CUB/m²) - Dezembro/2024;
- O método comparativo direto de dados de mercado, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação;

Sinduscon-BA

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº 4.581, de 18/12/84 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Dezembro/2024. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de ornamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB-2009.

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterráneos, paredes-diáfanas, tirantes, rebatimento de laço frático, elevador(es), equipamentos e instalações, tais como fogões, aquecedores, bombas de recalque, incinerção, ar-condicionado, esgoto, ventilação e exaustão, outros, playground (quando não classificado como área construída), obras e serviços complementares, urbanização, recreação (parques, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III), impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais, remuneração do construtor, remuneração do incorporador.

VALORES EM R\$/m²

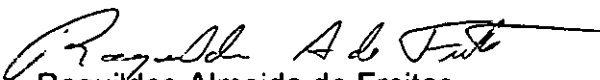
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.028,69	0,09%	R-1	2.413,70	0,20%	R-1	2.981,87	0,36%
PP-4	1.818,24	-0,71%	PP-4	2.288,83	0,12%	R-8	2.386,13	0,12%
R-8	1.723,91	-0,67%	R-8	1.981,30	0,08%	R-16	2.493,79	0,12%
PS	1.341,10	0,25%	R-16	1.914,08	-0,08%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.298,91	0,30%	CAL-8	2.427,48	-0,01%
CSL-8	1.980,82	0,48%	CSL-8	2.148,45	0,06%
CSL-16	2.637,75	0,29%	CSL-16	2.847,59	-0,07%

Andorinha – BA, 17 de julho de 2025.


Raquílides Almeida de Freitas

Superintendente de Habitação e Regularização Fundiária
Matrícula nº45503

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDORINHA
CNPJ: 16.448.870/0001-68
Rua Antônio Galdino, nº 64 – Centro
Fone: (74) 3529-1473



PREFEITURA DE
ANDORINHA
GOVERNANDO PARA O POVO

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Da: Secretaria Municipal de Educação

Para: Setor de Contabilidade.

Assunto: Informação sobre compatibilidade e previsão de recursos orçamentários para locação de imóvel destinado ao funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e Idosos, na Fazenda Sítio do Geraldo, Andorinha-BA.

Prezado Senhor,

Em estrita observância ao artigo 72, inciso IV da Lei Federal 14.133/2021, solicitamos do Setor Contábil a demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido, para locação de imóvel destinado ao funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e Idosos, na Fazenda Sítio do Geraldo, Andorinha-BA.

Caso exista previsão, requeremos que faça indicação da fonte do recurso correspondente a reserva no valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais).

Andorinha/BA, 21 de julho de 2025


DOURINEIDE DE SOUZA CONCEIÇÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
DECRETO Nº 004/2025

PARECER CONTÁBIL

Andorinha/BA, 21 de julho de 2025.

Do: Setor de Contabilidade.

Para: Secretaria Municipal de Educação.

Assunto: Resposta referente a informação solicitada acerca da compatibilidade e previsão de recursos orçamentários para locação de imóvel destinado ao funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e Idosos, na Fazenda Sítio do Geraldo, Andorinha-BA.

Prezado (a) Senhor (a),

Em resposta à solicitação formulada por Vossa Senhoria, a respeito da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, informamos, acerca da existência de dotação orçamentária para custear despesa relativas à locação de imóvel destinado ao funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e Idosos, na Fazenda Sítio do Geraldo, Andorinha-BA:

- a) Existe previsão orçamentária para o valor da contratação e a mesma encontra-se reservada;
- b) A Dotação orçamentária que correrá tal despesa é:

SECRETARIA	PROJETO/ ATIVIDADE	ELEMENTO DESPESA	FONTES DE RECURSOS
Secretaria Municipal de Educação	2042	339036	1500 (CO 1001)



BATISTA DOS SANTOS
SUPERINTENDENTE DO SETOR DE CONTABILIDADE
DECRETO Nº 061/2025



PREFEITURA DE
ANDORINHA
GOVERNANDO PARA O POVO

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

FASE DA ANÁLISE

PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO E SELEÇÃO DO FORNECEDOR

1. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O gerenciamento de riscos permite ações contínuas de planejamento, organização e controle dos recursos relacionados aos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação, da execução do objeto e da gestão contratual.

O Mapa de Gerenciamento de Riscos deve conter a identificação e a análise dos principais riscos, consistindo na compreensão da natureza e determinação do nível de risco, que corresponde à combinação do impacto e de suas probabilidades que possam comprometer a efetividade da contratação, bem como o alcance dos resultados pretendidos com a solução.

Para cada risco identificado, define-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos potenciais, as possíveis ações preventivas e contingências, bem como a identificação de responsáveis por ação. Após a identificação e classificação, deve-se executar uma análise qualitativa e quantitativa.

2. DA DEFINIÇÃO DOS IMPACTOS

A análise qualitativa dos riscos é realizada por meio da classificação escala da probabilidade e do impacto, conforme a tabela de referência a seguir.

- **Baixo:** Danos que não comprometem o processo/serviço. Devem ser catalogados nos relatórios pós-contratuais com vistas a novo planejamento.
- **Médio.** Danos que comprometem parcialmente o processo/serviço, atrasando-o ou interferindo em sua qualidade.
- **Alto:** Danos que comprometem a essência do processo/serviço, impedindo-o de seguir seu curso.

A análise quantitativa dos riscos consiste na classificação conforme a relação entre a probabilidade e o impacto, tal classificação resultará no nível do risco e direcionará as ações relacionadas aos riscos durante a fase de planejamento e gestão do contrato.

O produto da probabilidade pelo impacto de cada risco deve se enquadrar em uma região da matriz probabilidade x impacto.

Caso o risco enquadre-se como baixo, admite-se a aceitação ou adoção das medidas preventivas. Se o risco enquadrar-se como médio e alto, serão adotadas as medidas preventivas.

3. DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Constitui objeto deste Mapa de Gerenciamento de Riscos a Locação de imóvel para o funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e Idosos, na Fazenda Sítio do Geraldo, Andorinha-BA.



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

4. RISCOS RELACIONADOS AO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

RISCO 1: Evento (s) que levem ao desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e terminem por implicar solução de continuidade na execução dos serviços.

a) Probabilidade:

(X) Baixo () Médio () Alto

b) Impacto:

() Baixo (X) Médio () Alto

c) Dano:

() Baixo (X) Médio () Alto

Estratégia para eliminar ou minimizar a ocorrência do risco, Ação: Contínua e apurada fiscalização na verificação da execução dos serviços, a fim de assegurar o cumprimento de todas as obrigações contratuais.

Responsável: Secretaria Municipal de Administração.

RISCO 2: Restrição orçamentária decorrentes de cortes significativos na Lei Orçamentária que impeça ou prejudique a contratação.

a) Probabilidade:

(X) Baixo () Médio () Alto

b) Impacto:

() Baixo (X) Médio () Alto

c) Dano:

() Baixo (X) Médio () Alto

Estratégia para eliminar ou minimizar a ocorrência do risco, ação: Remanejamento de dotações de despesas menos críticas.

Responsável: Equipe de Finanças.

RISCO 3: Inclusão no Termo de Referência de exigências que não podem ser atendidas pelo futuro prestador dos serviços.

a) Probabilidade:

(X) Baixo () Médio () Alto

b) Impacto:

() Baixo (X) Médio () Alto

c) Dano:

() Baixo (X) Médio () Alto

Estratégia para eliminar ou minimizar a ocorrência do risco, Ação: Análise de contratações vigentes no mercado.

Responsável: Equipe de planejamento da contratação

RISCO 4: Não inclusão no Termo de Referência de obrigações essenciais durante a prestação dos serviços.

a) Probabilidade:

(X) Baixo () Médio () Alto

b) Impacto:

() Baixo (X) Médio () Alto

c) Dano:

() Baixo (X) Médio () Alto



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Estratégia para eliminar ou minimizar a ocorrência do risco. Ação: Análise de contratações vigentes no mercado.

Responsável: Equipe de planejamento da contratação

FASE DE SELEÇÃO DO PRESTADOR DOS SERVIÇOS

RISCO 5: Fracasso na Licitação:

a) *Probabilidade:*

(X) Baixo () Médio () Alto

b) *Impacto:*

() Baixo () Médio (X) Alto

c) *Dano:*

() Baixo () Médio (X) Alto

Estratégia para eliminar ou minimizar a ocorrência do risco, Ação: Termo de Referência elaborado com esmero, refletindo o que existe no mercado; ampla pesquisa de preço para obter um preço de referência que possa ser atendido pelo mercado; ampla divulgação do Edital.

Responsável: Equipe de Planejamento da Contratação; Equipe responsável pela pesquisa de preços; Equipe responsável pela publicação dos editais.

RISCO 6: Recusa da licitante vencedora em assinar o contrato/inadimplemento total da obrigação.

a) *Probabilidade:*

(X) Baixo () Médio () Alto

b) *Impacto:*

() Baixo () Médio (X) Alto

c) *Dano:*

() Baixo () Médio (X) Alto

Estratégia para eliminar ou minimizar a ocorrência do risco, Ação: Termo de Referência elaborado com esmero, refletindo o que existe no mercado; ampla pesquisa de preço para obter um preço de referência que possa ser atendido pelo mercado; Convocação das demais licitantes classificadas na ordem de classificação, para assinatura do contrato.

Responsável: Equipe de Planejamento da Contratação; Equipe responsável pela pesquisa de preços; Equipe responsável pela publicação dos editais.

FASE DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

RISCO 7: Atraso no início da execução do contrato causando transtornos à regularidade das atividades da Secretaria Municipal Educação de Andorinha-BA.

a) *Probabilidade:*

(X) Baixo () Médio () Alto

b) *Impacto:*

() Baixo () Médio (X) Alto

c) *Dano:*

() Baixo () Médio (X) Alto

Estratégia para eliminar ou minimizar a ocorrência do risco, Ação: Conclusão, com antecedência necessária, dos procedimentos de assinatura do contrato e demais providências afeitas à sua formalização e publicidade; Reunião de alinhamento com a contratada para acertar os principais pontos da execução do Contrato (execução dos serviços), para esclarecimentos etc.



PREFEITURA DE
ANDORINHA
GOVERNANDO PARA O POVO

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Responsável: Equipe de planejamento da contratação, Setor de Contratos e fiscalização do contrato.

Andorinha-BA, 22 de julho de 2025.

DOURINEIDE DE SOUZA CONCEIÇÃO
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
Decreto N° 004/2025



PREFEITURA DE
ANDORINHA
GOVERNANDO PARA O POVO

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETIVO

O presente Termo de Referência tem por escopo a Locação de imóvel para o funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e Idosos, na Fazenda Sítio do Geraldo, Andorinha-BA, através da Secretaria Municipal de Educação deste Município de Andorinha /BA.

2. DA JUSTIFICATIVA E BASE LEGAL

Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos princípio lógicos que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotados pelos Poderes submetidos à Carta Magna, especificamente ao caput do art. 37, sendo impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela, que é o bem estar dos jurisdicionados.

Tendo em vista a necessidade presente de a Administração Pública dar continuidade as atividades administrativas rotineiras, em atendimento ao Art. 37, da Constituição Federal, o qual bem versa sobre o princípio vinculante da eficiência da administração pública, a locação justifica-se da necessidade da Secretaria Municipal de Educação em atender suas demandas, em decorrência da necessidade de um espaço para o funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e Idosos, na Fazenda Sítio do Geraldo, Andorinha-BA, a fim de garantir condições promotoriais ao desenvolvimento das atividades imprescindíveis para educação de qualidade neste município.

A Educação de Jovens, Adultas e Idosas-EJAI é uma modalidade da demanda educacional nos municípios que corresponde ao contingente de jovens e adultos que se encontram com baixa escolaridade. Esta modalidade tem o propósito de desenvolver o ensino fundamental, com qualidade, para aqueles que perderam ou não tiveram oportunidade de se escolarizar na época própria, ampliando no processo educativo as múltiplas dimensões do conhecimento, as práticas sociais, o trabalho e a construção da cidadania, envolvendo ações a serem definidas por meio das relações entre escola e comunidade.

O principal objetivo da EJAI é oferecer ao educando, a capacitação continuada na sua vida acadêmica para seu crescimento pessoal, inserção no mercado de trabalho e aptidão para viver em sociedade. Portanto, a EJAI é um direito concreto e consequentemente, prática do exercício de cidadania como condição da plena participação no meio em que está inserido.

A Lei Nº 9394/1996 (Lei de Diretrizes e Bases – LDB) dedica dois Artigos, no Capítulo II, Seção V, que reafirmam gratuidade e obrigatoriedade da oferta de educação para todos os que não tiveram acesso à educação na idade própria.

Art. 37. A educação de jovens e adultos será destinada àqueles que não tiveram acesso ou continuidade de estudos no ensino fundamental e médio na idade própria.

§ 1º - Os sistemas de ensino assegurarão



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

gratuitamente aos jovens e aos adultos, que não puderam efetuar os estudos na idade regular, oportunidades educacionais apropriadas, consideradas as características do alunado, seus interesses, condições de vida e de trabalho, mediante cursos e exames.

Art. 38 - Os sistemas de ensino manterão cursos e exames supletivos, que compreenderão a base nacional comum do currículo, habilitando ao prosseguimento de estudos em caráter regular.

O Plano Municipal de Educação – PME, Lei Municipal Nº 036/2015, na seção dos objetivos e metas, destaca-se dentre elas, a meta 9 que trata especificamente da EJA:

Meta 9: Elevar a taxa de alfabetização da população com 15 (quinze) anos ou mais para 70% (setenta por cento) até 2020 e, até o final da vigência deste PME, erradicar o analfabetismo e reduzir em 50% (cinquenta por cento) a taxa de analfabetismo funcional.

A lei não apenas assegura a oferta de oportunidade escolar à população de jovens e adultos situados fora da idade regular, mas estabelece a necessidade de toda uma abordagem pedagógica, incluindo conteúdos, metodologias, tipologias de organização e processos de avaliação diferenciados daqueles dos alunos que se acham na escola em idade própria.

A ideia é que a escola trabalhe um processo pedagógico que respeite o perfil cultural do aluno, ensejando-lhe o aproveitamento da experiência humana adquirida, também, através do trabalho.

É preciso propiciar condições de estudos aos estudantes desta modalidade que garantam tanto o acesso, quanto a permanência nos espaços escolares. Sabemos que muitos fatores contribuem para o não acesso e a evasão, dentre eles a localização e distância entre o espaço educativo e a residência dos estudantes, que em sua grande maioria estudam e trabalham.

Portanto, a locação de imóvel situado na Fazenda Sítio do Geraldo, zona rural do município de Andorinha-BA, se justifica diante da necessidade de um espaço com estrutura para funcionamento de sala de aula, para melhor contribuir com o processo de ensino aprendizagem dos alunos da EJA, uma vez que não há prédio público que atenda essa demanda na localidade. Cabe ressaltar que conforme relatório técnico de avaliação de imóvel, acostado neste DFD que compõe os autos demonstra a não necessidade de custos com reforma e adaptações e ainda, embora se trate de imóvel aparentemente comum pela quantidade de cômodos, a localização do imóvel é favorável ao desenvolvimento das atividades finalísticas a que lhe é proposta.

2.2. A presente contratação tem por fundamento contratar um imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação deste Município, nos termos do artigo 74 da Lei 14133/2021, vejamos:



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

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.

Diante do dispositivo citado acima, cabe definir que singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de uma potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. Marçal Justen Filho esclarece que "será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais". (Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, pág. 999). Portanto, a verificação da necessidade e justificativa de contratação do objeto para a realização da despesa, analisa-se a formalidade e legalidade da contratação através de Inexigibilidade de licitação.

3. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E CONDIÇÕES DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	QUANT. (MESES)	VALOR BASE MENSAL
01	O imóvel identificado dispõe de aproximadamente uma área total de 62 m², contendo 01 salão.	05 (cinco) meses	R\$ 150,00
FINALIDADE			
Funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e Idosos, na Fazenda Sítio do Geraldo, Andorinha-BA.			

3.1. Em se tratando deste aspecto, o **Parecer Técnico de Avaliação do Imóvel** que compõe os autos demonstra a não necessidade de custos com reforma e adaptações e ainda, embora se trate de imóvel aparentemente comum pela quantidade de cômodos, a localização do imóvel é favorável ao desenvolvimento das atividades finalísticas a que lhe é proposta. Ou seja, o imóvel em questão é o que melhor atende e será extremamente útil para Administração Pública, por ser o mais adequado/necessário, relacionadas à localização, área útil disponível e ainda sem jus para adequação/reparação do imóvel o que torna inviável a competição com os demais imóveis.

3.2. Justificando-se o valor por ser o que é executado no mercado e conforme avaliação imobiliária, a qual consta em anexo ao presente.

3.3. As despesas de energia elétrica, água/esgoto e IPTU, são de responsabilidade do Locatário e serão assumidas após o recebimento do imóvel.



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

3.4. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- a) As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, 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 art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o art. 578, do Código Civil.
- b) A Locatária fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
- c) Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- a) Número de inscrição no CPF;
- b) Cópia da Carteira de Identidade ou outro documento de identificação com foto, que seja autenticada pelo servidor responsável, no ato da entrega;
- c) Certidão de regularidade para com a Fazenda Pública Federal;
- d) Certidão de regularidade para com a Fazenda Pública do Estado em que sediado o interessado;
- e) Certidão da regularidade para com a Fazenda Pública do Município em que sediado o interessado;
- g) Certidão da regularidade para com a Justiça do Trabalho;
- h) Proposta de preço do Locador.
- i) Certidão Negativa de Débito Coelba/Embasa.
- j) Escritura registrada em cartório de registro de imóveis relativa ao imóvel a ser locado. Caso não haja escritura, é necessário apresentar documentos que comprovem que o locador detém a posse mansa e pacífica do imóvel por um longo período de tempo, demonstrando sua legitimidade para figurar como locador.
- k) Comprovante de endereço.

5. DO REAJUSTE

5.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA**, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

5.2. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

5.3. A secretaria deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

5.4. O prazo de vigência do contrato será de 05 (cinco) meses, a partir da data da sua assinatura, podendo, por interesse da Secretaria, ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos do artigo 3º e 51 da Lei nº 8.245/91.

5.5. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Secretaria, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

5.6. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizada a Locatária a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

competente, correndo as despesas decorrentes por conta do Locador.

5.7. O imóvel deverá contar com estrutura para comportar condicionadores de ar, ou outro sistema passivo ou ativo, com características de distribuição, com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes, nas diversas épocas do ano, conforme determinado pelas normas técnicas. Ficará a cargo do Locador a manutenção preventiva e corretiva de acordo com as normas aplicáveis.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- a) Manter, durante toda vigência do futuro contrato, o imóvel segurado, entregando cópia da apólice ao gestor do contrato a ser indicado pela administração.
- b) Disponibilizar o imóvel a partir da assinatura do contrato e publicação do extrato do mesmo no Diário Oficial do Município.
- c) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica.
- d) Efetuar anualmente o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- f) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel.
- g) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel.
- h) Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo Locatário ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.
- i) Cumprir os prazos de entrega determinados neste Termo de Referência.

7. AS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- a) O Locatário se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente ao funcionamento das atividades estabelecidas neste Termo, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do Locador.
- b) Proceder ao reparo e manutenção quando necessários em todos os equipamentos da rede elétrica, cabeamento estruturado e rede de dados e voz.
- c) Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água tratada e a coleta e afastamento de esgoto, bem como de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública.
- d) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.
- e) Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.
- f) Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal, e que o Locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução.
- g) Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato.
- h) Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do Locador, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.
- i) Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio do Gestor do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento.
- j) Notificar, formal e tempestivamente, o Locador sobre irregularidades observadas.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto é contínua sendo de responsabilidade do locador garantir a posse livre e desembaraçada do imóvel pelo locatário durante todo o período de vigência contratual.

9. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

9.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal de contrato, no caso específico a Servidora Vanilza Souza Figueiredo da Silva, professora, CPF Nº 981.467.505-91, matrícula 2472, Decreto Municipal 025/2024, nos termos do art. 117, e seus parágrafos, da



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Lei Federal nº 14.133/2021 e este deverá acompanhar e fiscalizar a locação do imóvel, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

9.2. A fiscalização de que trata este item não exclui, nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

9.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

10. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

10.1. O Pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencimento do aluguel, por meio de ordem bancária (depósito ou transferência eletrônica) na conta corrente do (a) Contratado (a).

10.2. Nenhum pagamento será efetuado à licitante vencedora enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira, sem que isso gere direito a reajustamento de preços ou correção monetária.

10.3. O município reserva-se o direito de recusar o pagamento se, no ato da atestação da Nota Fiscal, a prestação dos serviços não estiver de acordo com a especificação apresentada e aceita.

10.4. O município poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pela licitante contratada, nos termos deste Termo.

11. DA DOTAÇÃO

Conforme descrito acima, as despesas decorrentes desta contratação correrão por conta da seguinte Dotação Orçamentária do ano de 2025:

Unidade Gestora:	09 – Secretaria Municipal de Educação
Projeto Atividade	2.042 – Manutenção das Atividades da Secretaria de Educação – SEDUC
Elemento Despesa	3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física
Fonte	1500 (CO 1001) – Receita de Impostos e Transferência de Impostos – Educação 25%

12. DAS SANÇÕES

12.1. O descumprimento de qualquer exigência deste Termo de Referência implicará na aplicação das sanções descritas nos artigos 156 a 163 da Lei Federal 14.133/2021, a saber:

a) Advertência;

b) Multa;

c) Suspensão temporária de participação em licitação, e impedimento de contratar com a Administração Municipal de Andorinha-BA.

12.2. Para os casos de multa, serão aplicados os percentuais descritos a seguir:

a) Até 10% (dez por cento) do valor total contratado, no caso de sua não realização e/ou descumprimento de alguma das cláusulas contratuais.

12.3. As sanções previstas nos itens acima poderão ser aplicadas cumulativamente, facultada a defesa prévia do interessado no prazo de 05 (cinco) dias úteis.



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

12.4. O valor da multa aplicada deverá ser recolhido como renda par a o Município, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da notificação, podendo o CONTRATANTE, para isso, descontá-la das faturas por ocasião do pagamento, se julgar conveniente.

12.5. O pagamento da multa não eximirá a CONTRATADA de corrigir as irregularidades que deram causa à penalidade.

12.6. O CONTRATANTE deverá notificar a CONTRATADA, por escrito, de qualquer anormalidade constatada durante a prestação dos serviços, para adoção das providências cabíveis.

12.7. As penalidades somente serão relevadas em razão de circunstâncias excepcionais, e as justificadas só serão aceitas por escrito, fundamentadas em fatos reais e facilmente com prováveis, a critério da autoridade competente do CONTRATANTE, e desde que formuladas no prazo máximo de 05 (cinco) dias da data em que foram aplicadas.

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. O Locatário não poderá no curso do contrato fazer modificações ou transformações no prédio, sem autorização escrita do locador, podendo fazer reparo pinturas e instalações adequada para o bom funcionamento.

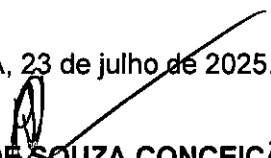
13.2. Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Assessoria Jurídica do município.

13.3. Pelo exposto, inobstante o interesse em contratar pela administração municipal, pelas razões já mencionadas, diante de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento, demonstra-se a possibilidade a validade jurídica para escolha de tal ato administrativo.

Em assim sendo, nos colocando imediatamente à inteira disposição dos senhores para demais considerações.

Atenciosamente,

Andorinha-BA, 23 de julho de 2025.


DOURINEIDE DE SOUZA CONCEIÇÃO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
Decreto Nº 004/2025

DOCUMENTAÇÃO DA CONTRATADA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO PEDRO MELLO

Proibido Plástico

POLEGAR DIREITO

Maria Araújo da Silva

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE CIVIL

VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

RG 05.944.231-04 DATA DE EXPEDIÇÃO 25-07-2023

NOME MARIA ARAUJO DA SILVA

FILIAÇÃO MARTINHO ARAUJO DA SILVA
JULIA MARIA DE ARAUJO

NATURALIDADE MONTE SANTO BA DATA DE NASCIMENTO 07-09-1968

DOC ORIGEM C.NAS. CM MONTE SANTO BA DS
SEDE LV 023 FL 266V RT 40379

CPF 249.948.468-39

Alberto Santana Rocha

ASSINATURA DO(A) DIRETOR(A)

LEI Nº 7.116 DE "AGOSTO DE 1983"

Tarifa Social de Energia Elétrica - Lei 10.438, de 26/04/02

NOME DO CLIENTE:
MARIA ARAUJO DA SILVA
CPF: 249.9**,***-** NIS: 206077*****
ENDEREÇO:
SI DO GERALDO 2900
SITIO DO GERALDO/SITIO DO GERALDO
48800-000 MONTE SANTO BACÓDIGO DA INSTALAÇÃO
6808817CÓDIGO DO CLIENTE
229656872NOTA FISCAL N° 885464516 - SÉRIE 000 / DATA DE EMISSÃO: 14/07/2025
Consulte pela Chave de Acesso em:
<https://cfe-portal.svrs.rs.gov.br/NF3e/consulta>
chave de acesso:
2925 0715 1396 2900 0194 6600 0885 4645 1620 0768 1629
Protocolo de autorização: 3292500044633811 - 14/07/2025 às 17:18:58REF: MES/ANO
07/2025TOTAL A PAGAR R\$
82,80VENCIMENTO
21/07/2025

CLASSIFICAÇÃO: B1 RESIDENCIAL -BAIXA RENDA COM NIS

TIPO DE FORNECIMENTO: Conv. Monômia - Monofásico

Cadastra-se e receba a sua fatura por e-mail, utilizando o QR code no verso da fatura.

DATAS DE LEITURAS		LEITURA ANTERIOR 11/06/2025		LEITURA ATUAL 14/07/2025		Nº DE DIAS 33		PRÓXIMA LEITURA 13/08/2025																																																													
ITENS DA FATURA	UNID.	QUANT.	PREÇO UNIT. COM TRIB.(R\$)	VALOR (R\$)	PIS/ COFINS(R\$)	BASE CALC. ICMS(R\$)	ALÍQUOTA ICMS(%)	ICMS (R\$)	TARIFA UNIT(R\$)	TRIBUTOS	BASE DE CÁLCULO (R\$)	ALÍQUOTA (%)	VALOR (R\$)																																																								
Consumo-TUSD_0_80	kWh	80,00	0,00000000	0,00	0,00	0,00	20,50	0,00	0,00000000	PIS	55,66	1,17	0,65																																																								
Consumo-TUSDAC.80	kWh	65,00	0,65380538	42,49	2,22	42,49	20,50	8,72	0,48573000	COFINS	55,66	5,38	3,00																																																								
Consumo-TE_0_80	kWh	80,00	0,00000000	0,00	0,00	0,00	20,50	0,00	0,00000000	ICMS	70,27	20,50	14,40																																																								
Consumo-TEAc.80	kWh	65,00	0,36739789	23,88	1,24	23,88	20,50	4,89	0,27295000																																																												
Acr- Rand.VERMELHA				3,90	0,19	3,90	20,50	0,79																																																													
llu - Municipal				12,53																																																																	
CONSUMO / kWh <table><thead><tr><th colspan="2">CONSUMO FATURADO</th><th colspan="2">Nº DIAS FAT</th></tr></thead><tbody><tr><td>JUL25</td><td> </td><td>145</td><td>33</td></tr><tr><td>JUN25</td><td> </td><td>135</td><td>29</td></tr><tr><td>MAI25</td><td> </td><td>131</td><td>33</td></tr><tr><td>ABR25</td><td> </td><td>136</td><td>27</td></tr><tr><td>MAR25</td><td> </td><td>140</td><td>30</td></tr><tr><td>FEV25</td><td> </td><td>183</td><td>29</td></tr><tr><td>JAN25</td><td> </td><td>94</td><td>29</td></tr><tr><td>DEZ24</td><td> </td><td>83</td><td>33</td></tr><tr><td>NOV24</td><td> </td><td>74</td><td>29</td></tr><tr><td>OUT24</td><td> </td><td>109</td><td>31</td></tr><tr><td>SET24</td><td> </td><td>104</td><td>32</td></tr><tr><td>AGO24</td><td> </td><td>103</td><td>31</td></tr><tr><td>JUL24</td><td> </td><td>75</td><td>30</td></tr></tbody></table>														CONSUMO FATURADO		Nº DIAS FAT		JUL25		145	33	JUN25		135	29	MAI25		131	33	ABR25		136	27	MAR25		140	30	FEV25		183	29	JAN25		94	29	DEZ24		83	33	NOV24		74	29	OUT24		109	31	SET24		104	32	AGO24		103	31	JUL24		75	30
CONSUMO FATURADO		Nº DIAS FAT																																																																			
JUL25		145	33																																																																		
JUN25		135	29																																																																		
MAI25		131	33																																																																		
ABR25		136	27																																																																		
MAR25		140	30																																																																		
FEV25		183	29																																																																		
JAN25		94	29																																																																		
DEZ24		83	33																																																																		
NOV24		74	29																																																																		
OUT24		109	31																																																																		
SET24		104	32																																																																		
AGO24		103	31																																																																		
JUL24		75	30																																																																		
TOTAL				82,80																																																																	

MEDIDOR	GRANDEZAS	POSTOS HORÁRIOS	LEITURA ANTERIOR	LEITURA ATUAL	CONST. MEDIDOR	CONSUMO kWh
90240188	Energia Ativa	Único	11.622,00	11.767,00	1,00000	145,00

RESERVADO AO FISCO

AÇÃO! APÓS 29/07/2025, DÉBITOS EXISTENTES CAUSARÃO SUSPENSÃO DO FORNECIMENTO.
to Dt reaviso Valor Vencido Dt reaviso Valor
18/06/25 14/07/25 117,41

Este comunicado NÃO substitui aviso de débitos anteriores e NÃO contempla débitos em discussão judicial. Caso a suspensão do fornecimento persista por dois ciclos de faturamento, poderá ocorrer o encerramento do contrato, podendo também existir cobrança conforme os critérios definidos no Art. 99 REN 414/Aneel. Podem ocorrer ações de cobrança, bem como inclusão nos registros de restrições de crédito SPC e SERASA.

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Na data da leitura a bandeira em vigor é a Vermelha. Mais informações em www.aneel.gov.br.

A fatura pode ser emitida com base na leitura informada pelo cliente.

Em caso de suspensão de fornecimento, o encerramento do contrato poderá ocorrer após 2 ciclos de faturamento, podendo também ser cobrado o custo de disponibilidade no ciclo em que ocorrer a suspensão.

Desconto da TSEE R\$ 101,90. Aplicação da Tarifa Social (Lei 10.438/02) com desconto ampliado para 100% até 80kWh, por iniciativa do Governo Federal(MP1300/25).

A Iluminação Pública é de responsabilidade da Prefeitura.

07/2025

CÓDIGO DO CLIENTE 229656872

VENCIMENTO 21/07/2025

TOTAL A PAGAR R\$

82,80

PARA CADASTRAR SUA CONTA EM DÉBITO AUTOMÁTICO, UTILIZE O CÓDIGO DO CLIENTE.

ITAU

PAGÁVEL EM QUALQUER REDE BANCÁRIA

34191.09863 77309.362935 85833.620009 2 11490000008280				
PAGADOR CPF/CNPJ ENDEREÇO MARIA ARAUJO DA SILVA 249.9**,***-** SI DO GERALDO 2900 SITIO DO GERALDO/SITIO DO GERALDO 48800-000 MONTE SANTO BA				
NOSSO NÚMERO 109887730536	Nº DO DOCUMENTO 717920910	CÓDIGO DO CLIENTE 229656872	DATA DE VENCIMENTO 21/07/2025	VALOR DO DOCUMENTO 82,80
BENEFICIÁRIO COMPANHIA DE ELETRICIDADE DO ESTADO DA BAHIA CNPJ 15.139.629/0001-94 AV. EDGARD SANTOS, 300, CABULA VI, SALVADOR, BAHIA CEP 41181-900 AGÊNCIA/CODIGO CEDENTE 2938/58338				

PAGUE COM PIX



DADOS BANCÁRIOS**MARIA ARAUJO DA SILVA****CPF: 249.948.468-39****BANCO DO NORDESTE****AGENCIA 288****CONTA 100106501 001**

REGULARIDADE FISCAL



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

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

Nome: MARIA ARAUJO DA SILVA
CPF: 249.948.468-39

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 não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

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 15:40:45 do dia 22/07/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 18/01/2026.

Código de controle da certidão: **EFBA.7D4A.036D.64B6**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDORINHA**

Emissão: 22/07/2025

Validade: 20/10/2025

**CERTIDÃO NEGATIVA
PESSOA FÍSICA**

Nº 00000340/2025

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 inscrito, não havendo portanto, nesta data, nenhum débito em seu nome. Ficando aqui reservado o direito da Fazenda Pública Municipal de inscrever e cobrar dívidas que venham a ser apuradas.

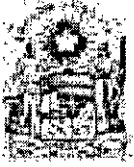
O referido é verdade e dou fé.

MARIA ARAUJO DA SILVA
CPF: 24994846839
FAZ SITIO DO GERALDO, S/N
Complemento:
Bairro: FAZENDA
48800000 - MONTE SANTO-BA



00520250000034000009079350

Emissor: VIA WEB



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DA FAZENDA

Emissão: 22/07/2025 15:37

Certidão Negativa de Débitos Tributários

(Emitida para os efeitos dos arts. 113 e 114 da Lei 3.956 de 11 de dezembro de 1981 - Código Tributário do Estado da Bahia)

Certidão Nº: **20253787526**

NOME	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
INSCRIÇÃO ESTADUAL	CPF
	249.948.468-39

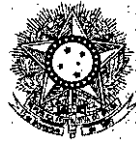
Fica certificado que não constam, até a presente data, pendências de responsabilidade da pessoa física ou jurídica acima identificada, relativas aos tributos administrados por esta Secretaria.

Esta certidão engloba todos os seus estabelecimentos quanto à inexistência de débitos, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, de competência da Procuradoria Geral do Estado, ressalvado o direito da Fazenda Pública do Estado da Bahia cobrar quaisquer débitos que vierem a ser apurados posteriormente.

Emitida em 22/07/2025, conforme Portaria nº 918/99, sendo válida por 60 dias, contados a partir da data de sua emissão.

**AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO PODE SER COMPROVADA NAS INSPETORIAS FAZENDÁRIA
OU VIA INTERNET, NO ENDEREÇO <http://www.sefaz.ba.gov.br>**

Válida com a apresentação conjunta do cartão original de inscrição no CPF ou no CNPJ da
Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: MARIA ARAUJO DA SILVA

CPF: 249.948.468-39

Certidão nº: 41869726/2025

Expedição: 22/07/2025, às 15:41:17

Validade: 18/01/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **MARIA ARAUJO DA SILVA**, inscrito(a) no CPF sob o nº **249.948.468-39**, **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.

CONSULTAS

- **CEIS**
- **ATOS DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA**
- **LISTA DE INIDÔNEOS**



Improbidade Administrativa e Inelegibilidade

Certidão Negativa

Certifico que nesta data (22/07/2025 às 15:42) NÃO CONSTA no Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade registros de condenação com trânsito em julgado ou sanção ativa quanto ao CPF nº 249.948.468-39.

A condenação por atos de improbidade administrativa não implica automático e necessário reconhecimento da inelegibilidade do condenado.

Para consultas sobre inelegibilidade acesse portal do TSE em <http://divulgacontas.tse.jus.br/>

Esta certidão é expedida gratuitamente. Sua autenticidade pode ser por meio do número de controle 687F.DB92.33B9.D746 no seguinte endereço: https://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/autenticar_certidao.php



CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO

Certidão Negativa Correccional - Entes Privados (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM)

Consultado: **MARIA ARAUJO DA SILVA**

CPF/CNPJ: **249.948.468-39**

Certifica-se que, em consulta aos sistemas ePAD e CGU-PJ e aos cadastros CEIS, CNEP e CEPIM, mantidos pela Corregedoria-Geral da União, **NÃO CONSTAM** registros de penalidades vigentes ou de procedimentos acusatórios em andamento, relativos ao CPF/CNPJ consultado.

Destaca-se que, nos termos da legislação vigente, os referidos cadastros consolidam informações prestadas pelos entes públicos, de todos os Poderes e esferas de governo.

Os Sistemas ePAD e CGU-PJ consolidam os dados sobre o andamento dos processos administrativos de responsabilização de entes privados no Poder Executivo Federal.

O Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) apresenta a relação de empresas e pessoas físicas que sofreram sanções que implicaram a restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a Administração Pública.

O Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) apresenta a relação de empresas que sofreram quaisquer das punições previstas na Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).

O Cadastro de Entidades Privadas sem Fins Lucrativos Impedidas (CEPIM) apresenta a relação de entidades privadas sem fins lucrativos que estão impedidas de celebrar novos convênios, contratos de repasse ou termos de parceria com a Administração Pública Federal, em função de irregularidades não resolvidas em convênios, contratos de repasse ou termos de parceria firmados anteriormente.

Certidão emitida às 15:42:57 do dia 22/07/2025 , com validade até o dia 21/08/2025.

Link para consulta da verificação da certidão <https://certidoes.cgu.gov.br/>

Código de controle da certidão: gvrC2krRElsh1X7IjGPr

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO

CERTIDÃO NEGATIVA

DE

LICITANTES INIDÔNEOS

(Válida somente com a apresentação do CPF)

Nome completo: **MARIA ARAUJO DA SILVA**

CPF/CNPJ: **249.948.468-39**

O Tribunal de Contas da União **CERTIFICA** que, na presente data, o (a) requerente acima identificado(a) **NÃO CONSTA** da relação de responsáveis inidôneos para participar de licitação na administração pública federal, por decisão deste Tribunal, nos termos do art. 46 da Lei nº 8.443/92 (Lei Orgânica do TCU).

Não constam da relação consultada para emissão desta certidão os responsáveis ainda não notificados do teor dos acórdãos condenatórios, aqueles cujas condenações tenham tido seu prazo de vigência expirado, bem como aqueles cujas apreciações estejam suspensas em razão de interposição de recurso com efeito suspensivo ou de decisão judicial.

Certidão emitida às 15:43:23 do dia 22/07/2025, com validade de trinta dias a contar da emissão.

A veracidade das informações aqui prestadas podem ser confirmadas no sítio <https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=1660:5>

Código de controle da certidão: **J8PA220725154323**

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



**TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO
CERTIDÃO NEGATIVA**

DE

INABILITADOS

(Válida somente com a apresentação do CPF)

Nome completo: **MARIA ARAUJO DA SILVA**

CPF: **249.948.468-39**

O Tribunal de Contas da União CERTIFICA que, na presente data, o(a) requerente acima identificado(a) NÃO CONSTA da relação de responsáveis com inabilitação para o exercício de cargo em comissão ou função de confiança no âmbito da administração pública federal, em razão de decisão deste Tribunal, nos termos do art. 60 da Lei nº 8.443/92 (Lei Orgânica do TCU).

Não constam da relação consultada para emissão desta certidão os responsáveis ainda não notificados do teor dos acórdãos condenatórios, aqueles cujas condenações tenham tido seu prazo de vigência expirado, bem como aqueles cujas apreciações estejam suspensas em razão de interposição de recurso com efeito suspensivo ou de decisão judicial.

Certidão emitida às 15:43:54 do dia 22/07/2025, com validade de trinta dias a contar da emissão.

A veracidade das informações aqui prestadas podem ser confirmadas no sítio
<https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=1660:5>

Código de controle da certidão: 408M220725154354

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



**PREFEITURA DE
ANDORINHA**
GOVERNANDO PARA O POVO

EXMº SR.
D.D. PREFEITO MUNICIPAL
ANDORINHA-BA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 732/2025

Assunto: Contrato de Locação de imóvel.

Solicitamos a autorização de V. Exmo. para darmos andamento à confecção do contrato de locação de imóvel pertencente à Secretaria Municipal de Educação, o qual será destinado ao uso de sala de aula para a modalidade de Educação de Jovens, Adultos e Idosos (EJAI), na localidade da Fazenda do Sítio do Geraldo, zona rural do município de Andorinha-BA.

A presente solicitação visa atender à crescente demanda educacional da referida comunidade, garantindo acesso à educação básica para pessoas que, por diversos motivos, não concluíram seus estudos na idade regular. A implantação da sala de aula no referido imóvel proporcionará um espaço adequado, acessível e com infraestrutura mínima necessária para o desenvolvimento das atividades pedagógicas.

Cabe destacar que a iniciativa está alinhada com as diretrizes do Plano Municipal de Educação e com a política pública de inclusão e valorização da educação no campo, promovendo cidadania, melhoria da qualidade de vida e oportunidades para jovens, adultos e idosos da região.

Diante do exposto, solicitamos a devida autorização para dar prosseguimento aos trâmites legais e administrativos para a celebração do contrato de locação, garantindo a efetiva implantação do espaço educacional e início das atividades da EJAI na localidade mencionada.

Andorinha-BA, 23 de julho de 2025.

ANTÔNIO CARLOS EVANGELISTA DE SOUZA
Secretário Municipal de Administração
Decreto Municipal nº001/2025



**PREFEITURA DE
ANDORINHA**
GOVERNANDO PARA O POVO

**AUTUAÇÃO
INEXIGIBILIDADE Nº 107/2025**

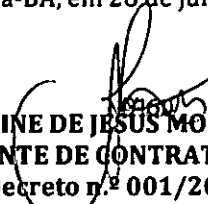
Aos 23 de julho de 2025, na sede da Prefeitura de Andorinha-BA, foi encaminhado para esta Agente de Contratação a Solicitação de Despesa, oriunda da Secretaria Municipal de Educação, contendo o seguinte:

1. A solicitação de Despesa da Secretaria Requisitante, com descrição clara e suficiente do objeto do Processo Administrativo no Documento de Formalização de Demanda e no Termo de Referência;
2. O valor foi estimado de acordo com o mercado local, conforme o laudo de avaliação.
3. Solicitação acerca da disponibilidade orçamentária e financeira para empenho e pagamento da despesa da contratação solicitada;
4. Indicação do Setor de Contabilidade atestando a existência de dotações orçamentárias para atender a despesa da contratação solicitada;
5. Autorização do Sr. Secretário Municipal de Administração para início e deflagração do Procedimento Administrativo para o tipo de contratação cabível;

Diante da documentação recebida, faço a juntada do Decreto de nomeação e Comunicação Interna oriunda do Secretaria Municipal de Administração e Planejamento autuando este processo interno sob o número 107/2025 para fins de procedimentos administrativos, sob a numeração de Processo Administrativo 732/2025.

Assim para constar eu, **Aline de Jesus Moraes**, faço o presente registro e autuação.

Andorinha-BA, em 28 de julho de 2025.


ALINE DE JESUS MORAIS
AGENTE DE CONTRATAÇÃO
Decreto n.º 001/2025

Terça-feira
7 de Janeiro de 2025
4 - Ano XIII - Nº 5786

Andorinha

Diário Oficial do
MUNICÍPIO

Portarias



**PREFEITURA DE
ANDORINHA**
GOVERNANDO PARA O POVO

**PORTARIA Nº 001-2025
DE 02 DE JANEIRO DE 2025**

Nomeia Agente de Contratação e Equipe de apoio nos Termos da Lei nº 14.133/2021 e Decreto 102/2023.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ADORINHA-BA, no uso de suas atribuições legais considerando as disposições dos artigos 6º, Inciso LX e 8º, da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto nº 102/2023;

DECRETA:

Art. 1º. Nomear, nos termos dos artigos 6º, Inciso LX e 8º, § 1º, da Lei nº 14.133/2021 e Decreto nº 102/2023, os servidores indicados neste artigo, para exercerem as funções de Agente de Contratação e Equipe de Apoio da Prefeitura do Município de Andorinha, Estado da Bahia:

ALINE DE JESUS MORAIS, CPF nº 074.748.255-11 - Agente de Contratação,
BATISTA DOS SANTOS, CPF nº 855.020.735-72 - Equipe de Apoio.
ERIKA CRISTIANE SOUZA, CPF nº 927.664.475-04 - Equipe de Apoio.

JOILSON RAFAEL NEVES BATISTA, CPF nº 052.193.685-32. - Suplente
QUELMA IRLE SILVA SANTOS, CPF nº 054.487.415-33 - Suplente

Art. 2º - O Agente de Contratação e a Equipe de Apoio contarão com o apoio dos Órgãos de Assessoramento Jurídico e de Controle Interno, desta Administração, para o desempenho das funções essenciais à execução do disposto na Lei nº 14.133/2021 e do Decreto nº 102/2023.

Art. 3º - Os agentes públicos nomeados no artigo 1º desta Portaria atuarão na condução dos processos licitatórios na modalidade Concorrência e processos de Dispensa de Licitação deflagrados com base no artigo 75, incisos I e II da Lei 14.133/2021.

Art. 4º - A Presente Portaria entrará em vigor na data de sua assinatura, com seus efeitos para o dia 02 de Janeiro de 2025.

Gabinete do Prefeito - Andorinha-Bahia, 02 de Janeiro de 2025.

ADILBERTO EVANGELISTA DE SOUZA
PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDORINHA
CNPJ 16.448.870/0001-68
Rua Antônio Galdino nº 64 - Centro
Fone (74) 3529-1473

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: RKUYNEFGN0RCNZY1QJAZNJ

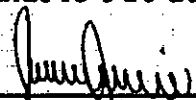
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

CERTIFICADO

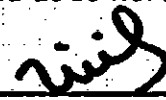
Certificamos que:

Aline de Jesus Moraes

Participou do curso de **FORMAÇÃO DE AGENTE DE CONTRATAÇÃO, PREGOEIRO, EQUIPE DE APOIO E COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO DE ACORDO COM A NOVA LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS Nº 14.133/2021, COM PRÁTICA NOS SISTEMAS LICITAÇÕES-E E BLL COMPRAS**, no Auditório da churrascaria Los Pampas, em Feira de Santana-BA, que ocorreu nos dias 19 e 20 de Janeiro de 2023, com carga horária de 16 horas.



Antônio Emanuel Vieira Lima
INSTRUTOR



DOURIMARCIA BENEVIDES OLIVEIRA
COORDENADORA
PEDAGÓGICA



CONSULTORIA
EM GESTÃO PÚBLICA



DJ CONSULTORIA EM GESTÃO
CNPJ: 27.522.067/0001-42



**PREFEITURA DE
ANDORINHA**
GOVERNANDO PARA O POVO

DESPACHO DA AGENTE DE CONTRATAÇÃO

INEXIGIBILIDADE Nº 107/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 732/2025

Mediante expediente oriundo da Secretaria Municipal de Educação, com aprovação e autorização do Secretário de Administração, foi solicitada a esta Agente de Contratação a deflagração de Procedimento Administrativo tendo por objeto a Contratação de pessoa física para a locação de imóvel para a Secretaria Municipal de Educação, com a finalidade do funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e idosos na Fazenda Sítio do Geraldo, divisa de Andorinha com Monte Santo-BA.

I - DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE:

Trata-se de um objeto específico, no qual a competição seria inviável, consoante o disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021, *in verbis*:

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.

Nesta conjectura, constata-se que foi inserida toda a documentação concernente à locação do imóvel, considerando a peculiaridade de suas características, principalmente quanto a instalações e localização, que tornam necessária à sua escolha, justificando a contratação direta através de inexigibilidade de licitação, uma vez que não há obrigatoriedade de realização de certame licitatório.

II - DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL:

A análise aos presentes autos nos permite inferir que a escolha do imóvel pela Secretaria Municipal de Educação destaca sobretudo, a sua localização e funcionalidade, observando inclusive, a inexistência de outros imóveis similares pudessem atender aos requisitos mínimos satisfatórios da Secretaria. Ademais, toda documentação pertinente a regularidade fiscal do proprietário do imóvel está de acordo com o exigido em lei, bem como, a documentação mínima de regularidade do imóvel.

III - DA JUSTIFICATIVA DOS PREÇOS:

Em atendimento aos ditames legais, foi elaborada previamente a análise de valor de mercado, através do Laudo de Avaliação do Imóvel (anexo a solicitação inicial), atestando que o valor mensal do aluguel indicado é compatível com aquele praticado no mercado imobiliário para imóveis com características semelhantes,



**PREFEITURA DE
ANDORINHA**
GOVERNANDO PARA O POVO

localização e condições análogas. A avaliação levou em consideração fatores como a metragem, a infraestrutura disponível, a demanda na região e os valores médios praticados em locações similares.

Dessa forma, verifica-se que o montante estipulado atende aos princípios da razoabilidade e economicidade, garantindo a justa remuneração pelo uso do imóvel sem prejuízo ao interesse público. A adoção desse parâmetro visa assegurar a conformidade com a legislação vigente, conferindo transparência e legitimidade ao procedimento.

IV - DA SÍNTESE DA CONTRATAÇÃO:

PROPONENTE: Sr(a). Maria Araújo da Silva, inscrito sob o CPF n.º 249.948.468-39.

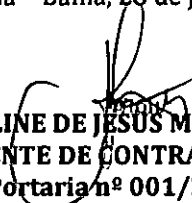
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Fazenda Sítio do Geraldo, s/nº, Zona Rural, Monte Santo - BA, CEP: 48.990-000.

VALOR: R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), que será pago em 05 (cinco) parcelas mensais de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais).

V - DA CONCLUSÃO:

Em face do atendimento a todos pré-requisitos legais, mediante a ausência de impedimentos de ordem legal para o acolhimento da postulação da inexigibilidade, damos prosseguimento ao processo em pauta, encaminhando-o à **Procuradoria Jurídica Municipal** e ao **Controle Interno** para que, em caso opinem favoravelmente pela regularidade do processo de contratação, tendo em vista o amparo legal e presentes os requisitos indispensáveis à realização, tendo sido revestido em todas as formalidades legais, emitam pareceres favoráveis para que a autoridade superior autorize a contratação e proceda com a devida publicidade, nos termos do artigo 72, parágrafo único da Lei Federal 14.133/2021.

Andorinha - Bahia, 28 de julho de 2025


ALINE DE JESUS MORAIS
AGENTE DE CONTRATAÇÃO
Portaria nº 001/2025



**PREFEITURA DE
ANDORINHA**
GOVERNANDO PARA O PÓVO

CONTRATO N.º. **/******

INEXIGIBILIDADE N.º. **/*******

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM A PREFEITURA MUNICÍPIO DE ANDORINHA-
BA E A PESSOA FÍSICA *****.**

O MUNICÍPIO DE ANDORINHA – ESTADO DA BAHIA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.448.870/0001-68, com sede administrativa estabelecida na Rua Antônio Galdino, S/N, Bairro Centro, Andorinha-BA, CEP: 48.990-000, representada neste ato pelo seu Gestor o Sr. **ADILBERTO EVANGELISTA DE SOUZA**, brasileiro, casado, inscrito no CPF n.º 793.705.435-20, residente e domiciliado na Rua Milton Rocha Medrado, 21, Vila Peixe, Andorinha-BA, CEP: 48.990-000, doravante denominado **CONTRATANTE**, e do outro lado, o(a) Sr(a). *****, pessoa física, portadora do RG n.º ***** e inscrita no CPF n.º *****, residente na *****, doravante denominado **CONTRATADO**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, mediante as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VINCULAÇÃO

1.1 O presente contrato está fundamentado nas disposições expressas na Lei Federal n.º 14.133/2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos, e na Lei Federal n.º 8.245/1991 - Lei de Locações dos Imóveis Urbanos, vinculado ao Processo de Inexigibilidade de Licitação n.º *****, decorrente do Processo Administrativo n.º *****, incluindo todos os documentos constantes, que independentemente de transcrição, se instituem como partes integrantes e complementares, a citar:

1.1.1 Documento de Formalização de Demanda (DFD);

1.1.2 Termo de Referência;

1.1.3 Laudo de Avaliação do imóvel;

1.1.4 Documentação de Habilitação do Contratado, incluindo os relativos ao imóvel objeto da locação;

1.1.5 Eventuais anexos dos documentos supracitados.

1.2 Os documentos referidos no item anterior são considerados suficientes para, em complemento a este contrato, definirem a sua extensão e, dessa forma, regerem a execução adequada do contrato ora celebrado.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1 Constitui-se objeto deste presente instrumento a *****.

2.2 O referido imóvel está localizado à *****.

2.3 O **CONTRATADO** não poderá transferir ou dispor do imóvel de que trata o presente contrato, nem tampouco destinar a outra finalidade que não seja a estabelecida neste termo.

2.4 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º, da Lei Federal n.º 8.245/1991, ficando desde já autorizada o **CONTRATANTE** a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do **CONTRATADO**.

2.5 A locação avençada deverá transcorrer com a máxima observância das normas legais e éticas, bem como dos usos e costumes atinentes à matéria, de modo a resguardar, sob qualquer aspecto, a segurança e os interesses do **CONTRATANTE**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E EXECUÇÃO

3.1 O prazo de vigência se inicia a partir do dia ***/***/**** e se encerra no dia ***/***/****, nos termos do artigo 3º, da Lei Federal n.º 8.245/1991, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos dos artigos 3º e 51 da Lei Federal n.º 8.245/1991, e na forma da Lei Federal n.º 14.133/2021, a critério das partes, desde que satisfeita às obrigações pertinentes durante o período que vigora o contrato.

3.1.1 Quando cabível, caso não tenha interesse na prorrogação, o CONTRATADO deverá enviar comunicação escrita ao CONTRATANTE, com antecedência mínima de 30 (trinta) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3.2 A execução contratual será dada gradativamente, durante todo o período de vigência contratual.

3.3 Os efeitos financeiros da contratação somente terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1 O valor global do presente Contrato é de R\$ *****, que será pago em **** parcelas mensais de R\$ ***** - valor mensal do aluguel do imóvel.

4.2 O pagamento será efetuado através de crédito em conta bancária de titularidade do CONTRATADO, conforme dados a seguir: Agência: *****; Código da Agência: *****; Conta ***** , conforme informação fornecida pelo CONTRATADO.

4.3 No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas, decorrentes da execução contratual, como tributos, impostos, encargos sociais e trabalhistas, taxas, seguros e quaisquer outros necessários à manutenção da locação, bem assim, deduzidos quaisquer descontos que venham a ser concedidos.

4.4 Periodicamente, como critério obrigatório para a realização dos pagamentos mensais, o CONTRATADO deverá apresentar seus documentos de regularidade fiscal, devidamente comprovados, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais.

4.5 O pagamento das parcelas de aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, após o “atesto” pelo setor competente, no documento fiscal ou documento de cobrança apresentado pelo CONTRATADO, respeitada a ordem cronológica prevista no artigo 141 da Lei Federal n.º 14.133/2021.

4.6 Quando houver erro de qualquer natureza, na emissão da Nota Fiscal/Fatura, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o documento será imediatamente devolvido para a providência das medidas saneadoras, ficando o pagamento pendente até o devido ajuste. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o CONTRATANTE.

4.7 Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a Ordem Bancária para pagamento.

4.8 O recebimento do objeto não exclui a responsabilidade do CONTRATADO pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato, ou, em qualquer época, das garantias concedidas e das responsabilidades assumidas em contrato e por força das disposições legais em vigor.

4.9 O CONTRATANTE não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo CONTRATADO, que porventura não tenha sido acordada no Termo de Contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1 As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta do orçamento do CONTRATANTE, às custas da dotação orçamentária abaixo especificada, nos moldes das normas utilizadas, atinentes à espécie:

Unidade	Atividade	Elemento de Despesa	Fonte
*****	*****	*****	*****

CLÁUSULA SEXTA – DA REVISÃO E REAJUSTAMENTO

6.1 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto



Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou outro que, com fidedignidade venha substituí-lo.

6.1.1 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o CONTRATADO aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação, no município em que se situa o imóvel.

6.2 O reajuste decorrente da solicitação do CONTRATADO, será formalizado através de Termo de Apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo, para o fim de prorrogação de vigência ou de alteração contratual.

6.3 A Secretaria deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

6.4 A prorrogação do contrato será precedida da comprovação da vantajosidade para a *****, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

7.1 O CONTRATANTE poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do CONTRATADO, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

7.1.1 O CONTRATANTE fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

7.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo CONTRATANTE, ainda que não autorizadas pelo CONTRATADO, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo ao artigo 35, da Lei Federal n.º 8.245/1991, e o artigo 578, do Código Civil.

7.3 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do CONTRATADO, é facultado ao CONTRATANTE a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

7.4 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo CONTRATADO poderão ser levantadas pelo CONTRATANTE, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

7.1.5 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis, caso haja prévia concordância do CONTRATADO;

7.1.5.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo CONTRATANTE, findada a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

7.1.6 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

7.1.7 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo CONTRATANTE venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do CONTRATANTE.

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

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

8.1 Proceder à publicação resumida do contrato e de seus aditamentos (se houver), na imprensa oficial, como condição indispensável para sua validade e eficácia, no prazo legalmente previsto.

8.2 Designar os responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, disponibilizando seus respectivos contatos ao CONTRATADO.

8.3 Rejeitar, no todo ou em parte, quaisquer condições em desacordo com o contrato, notificando por escrito o CONTRATADO, sobre possíveis imperfeições, irregularidades, danos ou defeitos verificados, cuja reparação lhe incumba, além de eventuais turbações de terceiros, para que sejam adotadas as medidas de correção necessárias, no prazo estabelecido.

- 8.4** Cientificar o órgão de representação judicial do município para adoção das medidas legais cabíveis, quando do descumprimento das obrigações pelo CONTRATADO.
- 8.5** Aplicar as sanções e penalidades regulamentares, nos casos de inadimplemento ou inexecução total ou parcial, de quaisquer das cláusulas contratuais.
- 8.6** Extinguir unilateralmente o contrato, nas hipóteses do art. 138, da Lei Federal n.º 14.133/2021.
- 8.7** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza do objeto contratual, e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo ao máximo possível.
- 8.8** Realizar a vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.
- 8.9** Restituir o imóvel, quando findada a locação, nas mesmas condições em que o recebeu, conforme documento de vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.
- 8.10** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do CONTRATADO, sendo assegurado ao CONTRATANTE o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de (10) dez dias, nos termos do artigo 26, da Lei Federal n.º 8.245/1991.
- 8.11** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.
- 8.12** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do CONTRATADO.
- 8.13** Entregar imediatamente ao CONTRATADO os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigências de autoridade pública, ainda que lhe sejam direcionados.
- 8.14** Permitir a vistoria do imóvel pelo CONTRATADO ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27, da Lei Federal n.º 8.245/1991.
- 8.15** Receber e atestar as notas fiscais/faturas correspondentes, por intermédio da Fiscal do Contrato, indicado pela autoridade competente, vinculado à *****.
- 8.16** Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor pactuado, no que couber, em conformidade com a legislação vigente.
- 8.17** Efetuar o pagamento ao CONTRATADO, no valor, na forma, nos prazos e condições ajustadas.
- 8.18** Assumir, durante a vigência do contrato, todas as despesas ordinárias de consumo relacionadas ao imóvel especificamente ao consumo de água e energia elétrica.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº 14.133/93 e Termo de Referência, são obrigações da CONTRATADA:

- 9.1** Respeitar as normas de controle do CONTRATANTE, atendendo todas as determinações e especificações previstas na legislação vigente correlata.
- 9.2** Obedecer às condições contratuais, em estrita observância às especificações técnicas necessárias, utilizando todos os recursos possíveis para o pleno e fiel atendimento das obrigações assumidas.
- 9.3** Responsabilizar-se pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, devendo reparar ou corrigir, às suas expensas, as situações em que se verifique problemas de qualquer natureza.
- 9.4** Manter durante toda vigência do contrato, o imóvel segurado, entregando cópia da apólice ao gestor do contrato a ser indicado pela administração.
- 9.5** Disponibilizar o imóvel a partir da assinatura do contrato e publicação do extrato do mesmo no Diário Oficial do Município.
- 9.6** Realizar as obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, bem como as obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel.

9.7 Prestar as informações e esclarecimentos necessários que venham a ser solicitados pelo CONTRATANTE, atendendo às exigências pertinentes no prazo máximo de 48 (quarenta e oito horas), bem como, dar ciência por escrito, sobre qualquer anormalidade verificada na execução contratual.

9.8 Assumir solução rápida e efetiva de quaisquer problemas gerados na execução do objeto, e, nos casos de extrema necessidade, comunicar imediatamente ao CONTRATANTE, sobre as circunstâncias que possam alterar as condições pactuadas, impossibilitando o fiel cumprimento contratual, desde que, seja devidamente comprovada a motivação.

9.9 Manter durante toda a execução contratual, compatibilidade com as obrigações assumidas, além de todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas como requisitos para a contratação.

9.10 Apresentar regularmente a documentação necessária para a liquidação e pagamento: Regularidade na Fazenda Municipal; Regularidade na Fazenda Estadual; Regularidade na Fazenda Federal; Regularidade perante o FGTS; Regularidade na Justiça do Trabalho.

9.11 Responsabilizar-se por quaisquer danos materiais ou morais, causados diretamente ao CONTRATANTE ou a terceiros, por sua ação ou omissão, decorrentes de sua culpa ou dolo, e por quaisquer outros problemas que incidam ou venham a incidir na execução deste contrato.

9.12 Entregar o imóvel em perfeito estado de funcionamento (incluindo sistema de combate a incêndio, sistema hidráulico e rede elétrica) para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações exigidas.

9.13 Garantir durante a locação, o uso pacífico, a forma e o destino do imóvel.

9.14 Auxiliar o CONTRATANTE na descrição do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.

9.15 Pagar as taxas de administração imobiliária (se houver), e de intermediações, compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente, bem como, pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel.

9.16 Informar ao CONTRATANTE quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9.17 Receber no prazo estipulado, os pagamentos inerentes às parcelas de aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

10.1 Conforme determinação do art. 117 da Lei Federal n.º 14.133/2021, o presente contrato será acompanhado e fiscalizado pelos representantes da Administração especialmente designados para este fim.

10.1.1 O acompanhamento e gestão do presente contrato será realizada pelo(a) agente nomeado(a) como *****, na condição de representante direta do respectivo Órgão, a citar:

AGENTE/GESTOR	CPF	MATRÍCULA
*****	*****	*****

10.1.2 A fiscalização da execução do objeto será efetuada pelo (a) servidor (a) da Administração Municipal, especialmente designados pela CONTRATANTE, através da Portaria n.º *****, a citar:

FISCAL DE CONTRATO	CPF	MATRÍCULA	CARGO
*****	*****	*****	*****

10.1.2.1 O(A) fiscal de contrato possui poderes de representar a CONTRATANTE, perante toda a municipalidade, com autoridade para exercer, em seu nome, toda e qualquer ação de orientação geral, controle e fiscalização da execução contratual.

10.1.2.2 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução dessa avença, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

10.1.2.3 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do (a) fiscal de contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil para adoção de medidas cabíveis para a devida solução.

10.1.2.4 A fiscalização da execução do presente contrato efetuada pela CONTRATANTE não exclui e nem reduz a responsabilidade do CONTRATADO, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus agentes e prepostos, ressaltando-se ainda, que mesmo atestando a realização do objeto, subsistirá a responsabilidade da CONTRATADA pela solidez, qualidade e segurança da locação pactuada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS SANÇÕES E PENALIDADES

11.1 O descumprimento de qualquer exigência contratual implicará na aplicação das sanções descritas nos artigos 156 a 163 da Lei Federal n.º 14.133/2021, a saber:

I - advertência;

II - multa;

a) Serão aplicados os seguintes percentuais: até 10% (dez por cento) do valor total contratado, no caso de sua não realização e/ou descumprimento de alguma das cláusulas contratuais.

b) O valor da multa aplicada deverá ser recolhido como renda par a o Município, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da notificação, podendo o CONTRATANTE, para isso, descontá-la das faturas por ocasião do pagamento, se julgar conveniente;

c) Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA sem a quitação das multas aplicadas em definitivo;

d) O pagamento da multa não eximirá a CONTRATADA de corrigir as irregularidades que deram causa à penalidade.

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.2 As sanções previstas nos itens acima poderão ser aplicadas cumulativamente, facultada a defesa prévia do interessado no prazo de 05 (cinco) dias úteis;

11.3 As penalidades somente serão relevadas em razão de circunstâncias excepcionais, e as justificadas só serão aceitas por escrito, fundamentadas em fatos reais e facilmente com prováveis, a critério da autoridade competente do CONTRATANTE, e desde que formuladas no prazo máximo de 05 (cinco) dias da data em que foram aplicadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO

12.1 O presente Contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas no art. 137, da Lei Federal n.º 14.133/2021, com as consequências indicadas no art. 139 da mesma Lei, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

12.2 Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurando-se à CONTRATADA o direito à prévia e ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

13.1 As eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei Federal n.º 14.133/2021.



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)

14.1 O CONTRATADO deverá observar a legislação vigente na execução do presente contrato, especialmente no que se refere à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) – Lei Federal nº 13.709/2018, comprometendo-se a não divulgar, por qualquer meio, os dados pessoais a que tiver acesso em razão da relação contratual, salvo autorização expressa do titular ou exigência legal. Além disso, deverá adotar medidas técnicas e organizacionais adequadas à proteção dos dados pessoais, nos termos da mencionada lei.

14.2 O CONTRATADO será responsável por eventuais danos decorrentes da divulgação indevida, mau uso, perda, extravio ou inutilização dos dados, salvo em casos de comprovado caso fortuito ou força maior, devidamente comprovados e registrados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 Os casos omissos ou excepcionais, não previstos expressamente neste contrato, serão submetidos à apreciação das partes, e resolvidos pelo CONTRATANTE, em conformidade com a Lei Federal n.º 14.133/2021, com a Lei Federal n.º 8.245/1991, e subsidiariamente, nos demais regulamentos e normas administrativas que possam integrar este contrato, independentemente de suas transcrições.

15.2 O presente Contrato não poderá ser objeto de subcontratação, cessão ou transferência, no todo ou em parte.

15.3 O CONTRATANTE providenciará a publicação do presente contrato em formato de extrato, no Diário Oficial do Município e Átrio Municipal, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da assinatura, conforme disposição do artigo 94, inciso II, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

15.3.1 O Termo aditivo, Termo de Apostilamento, e demais instrumentos inerentes (caso venha a necessitar), também serão objeto de publicação, como condição de sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

16.1 As partes elegem o Foro da cidade de Andorinha, Estado da Bahia, como competente para dirimir todas as questões oriundas da execução deste instrumento de contrato, que não possam ser resolvidas pelas mediações administrativas, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

16.2 Por estarem de acordo, lavrou-se o presente termo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, as quais foram lidas e assinadas pelas partes contratantes, na presença das testemunhas abaixo indicadas.

Andorinha-BA, *****.

**PREFEITO MUNICIPAL
CONTRATANTE**

CONTRATADA

PARECER JURÍDICO



**PREFEITURA DE
ANDORINHA**
GOVERNANDO PARA O POVO

PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo nº 732/2025

Inexigibilidade de Licitação nº 107/2025

Objeto: Contratação de pessoa física para a locação de imóvel para a Secretaria Municipal de Educação, com a finalidade do funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e idosos na Fazenda Sítio do Geraldo, divisa de Andorinha com Monte Santo-BA.

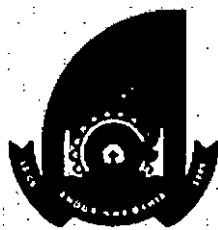
Assunto: Análise acerca da viabilidade jurídica.

CONSULTA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. OBRIGATORIEDADE DE LICITAR. EXCEÇÃO: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO COM FULCRO NO ART. 74, V, DA LEI N. 14.133/2021. NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. CHECKLIST. POSSIBILIDADE.

1. RELATÓRIO

Os autos aportam nesta Procuradoria Geral com o fito de que seja confeccionado opinativo acerca da higidez jurídica da formalização de contrato de locação pela Administração Pública local, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação do imóvel sito à Fazenda Sítio do Geraldo, s/nº, Zona Rural, Monte Santo - BA, CEP: 48.990-000 tendo como objeto a Contratação de pessoa física para a locação de imóvel para a Secretaria Municipal de Educação, com a finalidade do funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e idosos na Fazenda Sítio do Geraldo, divisa de Andorinha com Monte Santo-BA.

Assim sendo, de posse do caderno processual, passar-se-á, agora, incontinenter, à análise acerca da viabilidade de formatação do aludido ajuste.



2. FUNDAMENTAÇÃO

Ab initio, cumpre-nos ressaltar que o exame da matéria posta em debate restringe-se aos seus aspectos exclusivamente jurídicos, excluídos da análise qualquer questão técnica ou econômica, notadamente quanto à conveniência e oportunidade inerentes a qualquer acordo/ajuste, devendo a autoridade competente se municiar de todas as cautelas para que os atos do processo sejam prestados apenas por quem de direito.

2.1. Da hipótese legal de inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel. Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei.

A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio da promulgação da Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.



Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Cumprido ressaltar que, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

Segunda precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro¹ à licitação inexigível:

A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Há de se atentar, neste contexto, que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de licitação inexigível. Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel,

¹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 30.ed. rev.atual. e ampl.- Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 432.



que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, senão vejamos:

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 tomem necessária sua escolha.

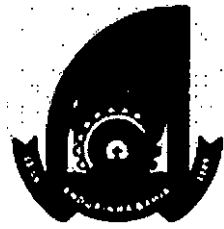
A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho², veja-se:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (Grifo nosso).

Nesse entendimento, é importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se

² JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.



**PREFEITURA DE
ANDORINHA**
GOVERNANDO PARA O POVO

mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

Inclusive, caso seja viável a competição, ou seja, no caso de dois ou mais imóveis poderem atender às necessidades da Administração, a regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é o dever de licitar, *in verbis*:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei 8.666/93, mas que se adequa ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob

tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250).

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a



acudir” (Jesse Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

12. No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação.

(Acórdão nº 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar) (grifos nossos).

Desta feita, para a contratação direta sem licitação para locação de imóveis, é imperiosa a observância dos requisitos legais sob pena de poder configurar hipótese de crime previsto no art. 337-E do Código Penal Brasileiro.

2.1.1. Dos requisitos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóveis pela Administração Pública.

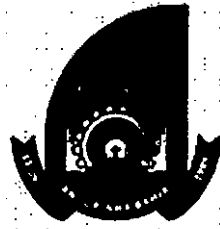
À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

§ 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.



a) Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos.

O primeiro deles diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma 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. O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve de diretriz para todos os demais tribunais de contas do país, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado.

Vejamos:

1.7. Determinar ao Banco do Estado de Santa Catarina S.A. que: (...)

1.7.2. nos casos de locação de imóveis com dispensa de licitação, faça avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, conforme exige a Lei 8.666/93, art. 24, inciso X (TCU, AC-2243-24/08-1 Seção: 15/07/2008. Relator Ministro Marcos Vinícios Vilaça)

Tal disposição é consonante à determinação do art. 4º, §1º, item XIII, “c”, da IN nº 010/2015/TCM/GO, que assim disciplina:

Art. 4º. Além da documentação obrigatória tratada no artigo anterior, deverão ser apresentadas ainda, na formalização dos processos de licitações e contratos, as peças complementares que atendam às peculiaridades de cada situação a seguir:
§ 1º Nos casos de contratos devem ser observadas as seguintes situações:

[...]

XIII - contrato de locação de imóvel:

- a) escritura pública do imóvel a ser locado, que deve estar em nome do contratado;
- b) motivação técnica para a escolha do imóvel;
- c) laudo de avaliação emitido por comissão nomeada pelo prefeito, composta por profissionais tecnicamente habilitados para tal. (Grifo nosso).



A avaliação prévia do bem, portanto, deve ser realizada, no âmbito desta Municipalidade, pela Equipe de Planejamento, junto à Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, a quem compete realizar a avaliação de imóveis e precificar o valor mensal dos aluguéis. Nesse sentido, observa-se que consta nos autos o laudo de avaliação do imóvel.

Com relação ao prazo necessário para a amortização dos investimentos realizados no imóvel, este deve ser avaliado pela Administração antes de se firmar o contrato de aluguel. Em Acórdão recente do TCU³, houve o entendimento de que a Administração Pública deve “definir um valor de locação, leia-se de amortização acrescida do custo do capital de terceiros investido, compatível com o espaço fiscal eventualmente existente e projetado segundo as estimativas de receitas e despesas do ente contratante, no horizonte de médio e longo prazo. Tais valores seriam definidos a partir do valor do investimento necessário à aquisição ou construção do bem e do custo médio ponderado de capital do projeto”.

b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido.

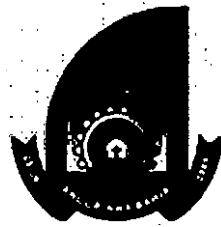
Deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho⁴:

Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.

³ Acórdão n. 1.928/2021.

⁴ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 363.



Todavia, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes.

Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público. Jacoby Fernandes⁵ defende que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

In casu, verifica-se que foi certificado nos autos do processo condutor da contratação a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido.

c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem a vantajosidade.

Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela unidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado.

⁵ JACOBY FERNANDES, Ana Luiza; JACOBY FERNANDES, Jorge Ulisses; JACOBY FERNANDES, Murilo. Contratação Direta sem Licitação na Nova Lei de Licitações: Lei n. 114.133/2021. 11. Ed. Belo Horizonte: Fórum, 2021



Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado. Não obstante, reforce-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

Tal apontamento tem guarida na teoria dos motivos determinantes, que preconiza que os atos administrativos, quando motivados, ficam vinculados aos motivos expostos, para todos os efeitos jurídicos. Até mesmo sua validade dependerá da efetiva existência dos motivos apresentados.

Pois bem. Restou demonstrado nos autos a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem a vantajosidade.

2.1.2. Da instrução processual

Importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda o art. 72 da Lei n. 14.133/2021:

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.

Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo.

a) Documento de formalização da demanda

Esmiuçando os documentos necessários para a instrução do processo de contratação direta de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, o “documento de formalização da demanda” identifica o objeto desejado pela Administração Pública.

Após esse documento e, se for o caso, devem ser juntados o estudo técnico preliminar, análise de riscos, projeto básico ou projeto executivo. Considerando que a locação de imóvel pela Administração Pública não se trata de uma obra ou serviço, entendemos desnecessária a instrução dos autos com projetos básicos e/ou executivos.



b) Estimativa de despesas

Com relação a estimativa de despesas, recomenda-se a análise do valor de mercado do imóvel, a ser elaborada pela Comissão de Avaliação, ressaltando que as despesas com condomínio, caso existentes, também devem ser consideradas quando da contratação, já que estas integram a despesa que será efetivada. *In casu*, a Administração procedeu com análise do valor de mercado do imóvel para fins de locação.

c) Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos

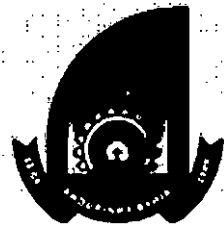
No que tange aos pareceres jurídicos, por óbvio, está satisfeito pelo presente instrumento.

Já os pareceres técnicos necessários devem ser acostados aos autos, de modo a demonstrar o atendimento de todos os requisitos exigidos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021. Portanto, deve ser demonstrado que as características de instalações e de localização do imóvel são essenciais para o atendimento ao interesse público, que não poderá ser satisfeito por outro imóvel senão aquele que se pretende locar.

d) Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido.

Concernente à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, faz-se necessária a juntada aos autos da Solicitação Financeira, com a declaração de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

Salienta-se que constitui cláusula obrigatória em todos os contratos aquela que estabeleça o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação funcional programática e da categoria econômica, não



podendo ser implementados programas ou projetos que não estejam incluídos na lei orçamentária (art. 167, I, da CF/88).

No presente caso, verifica-se a demonstração da previsão de recursos orçamentários, compatível com o compromisso a ser assumido.

e) Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária.

Com relação à comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, destacamos os entendimentos dos juristas Diógenes Gasparini⁶ e Marçal Justen Filho⁷, respectivamente:

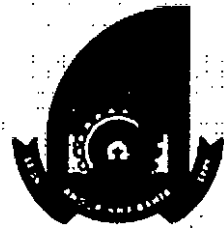
A dispensabilidade da licitação, quando autorizada, só libera a Administração Pública da promoção do procedimento de escolha da melhor proposta. Sendo assim, tudo o mais (verificação da personalidade jurídica, capacidade técnica, idoneidade financeira, regularidade fiscal, empenho prévio, celebração do contrato, publicação (...)) deve ser publicado.

A configuração de contratação direta, sem licitação, não autoriza o não preenchimento dos requisitos de habilitação e contratação (ressalvadas hipóteses excepcionais ...). O sujeito que não satisfizer os requisitos de habilitação deve ser excluído não apenas da licitação. Também será vedada a sua contratação direta.

Tendo em vista que o objeto negocial é o bem imóvel a ser locado, a habilitação técnica e financeira tem pouco relevo para fins administrativos. Desta forma, diante do disposto no art. 72, V, da Lei n. 14.133/21, entende-se pela sua desnecessidade, afinal são aspectos em relação ao imóvel que permitirão a inexigibilidade, e não a pessoa de seu(a) proprietário(a). Por outro lado, obrigatoriamente, é necessário exigir a habilitação jurídica (art. 66), fiscal e social (art. 68, I, III e IV) da pessoa física ou jurídica a ser contratada.

⁶ GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo. 10ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 465.

⁷ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Revista dos Tribunais: São Paulo. 16ª edição, p. 526.



Da análise dos autos, denota-se que o referido requisito restou devidamente cumprido, atendendo a legislação de regência.

f) Razão de escolha do contratado

A razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. Justificada a escolha do imóvel, por consequência, estará devidamente justificada a escolha do(a) contratado(a). Nesse caso, conforme descrito no Termo de Referência, a razão de escolha do imóvel está devidamente inserida nos autos.

g) Justificativa de preços

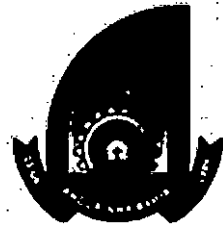
A justificativa de preços, conforme já aduzido, há de ser feita mediante avaliação prévia do imóvel pela Comissão de Avaliação de Imóveis, que emitirá parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado.

h) Autorização da autoridade competente

Por fim, há de ser jungida aos autos da contratação direta a autorização da autoridade competente (gestor do órgão/entidade). Salienta-se que 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. Não basta, pois, a sua divulgação. Deve a informação referente à contratação direta ficar à disposição do público de forma permanente.

2.1.3. Outros documentos importantes para a instrução processual.

Entendemos importante a juntada aos autos de documentação que comprove a propriedade ou, no mínimo, a posse do imóvel. Para tanto, deve ser anexada certidão de matrícula do imóvel designado ou instrumento outro, constando a propriedade em nome da pessoa (física ou jurídica) contratada.



Outrossim, a pasta interessada na celebração do contrato de locação deverá se ater ainda à diferenciação entre pessoa física e pessoa jurídica. Isso porque, o contrato de locação poderá ser assinado pelo(a) proprietário(a) do imóvel ou por pessoa física ou jurídica com poderes de representação para tanto, devendo neste caso ser junta procuração com poderes bastante para aperfeiçoamento e convalidação do ato.

Assim, deverá ser adequado o contratado de acordo com o que se observe do registro público como proprietário do imóvel e das eventuais concessões de representação via procuração.

In casu, a documentação que comprove a propriedade ou, no mínimo, a posse do imóvel está encartada nos autos.

2.1.4. Do prazo de vigência e prorrogação do contrato de locação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021

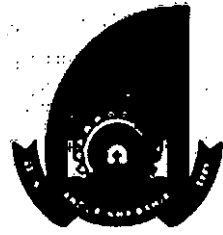
Com relação ao prazo de vigência do contrato de locação a ser celebrado pela Administração Pública, há de ser ressaltado que o art. 112 da Lei 14.133/2021 estabelece que “os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial”.

A mera participação de ente da Administração em uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de Direito Público. É o caso dos contratos privados praticados pela Administração, que se diferem dos contratos administrativos propriamente ditos.

Segundo Marçal Justen Filho⁸:

[...] Tais contratos, no direito privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de

⁸ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 17. Ed. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 1158.



direito público, à Administração. Não se atribui uma relevância mais destacada ao interesse titularizado por uma das partes.

A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que compatíveis com o regime de direito público. Isso pode, inclusive, provocar a desnaturação do contrato de direito privado. Assim se passa com alguns contratos, tais como o depósito ou o comodato, em que se assegure a uma das partes faculdades de exigir a restituição do bem sob pena de determinadas sanções.

Não se pode cogitar da incidência de tais regras contra a Administração Pública. Mas a participação de entidade administrativa em uma relação contratual caracteristicamente privada não significa a incidência integral do regime de direito público. As competências mais características, indicadas no art. 58 não podem ser aplicadas.

Considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), aplica-se a regra disposta no seu artigo 3º de que “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

No decorrer dos anos, em caso de variação significativa dos preços que prejudique a Administração, necessário o envio dos autos à Comissão responsável pela avaliação imobiliária, de forma a certificar qual o valor é considerado como adequado, em razão do mercado local.

Esses contratos, por serem considerados contínuos, poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão no contrato e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

Deixamos claro que, a depender do tempo da locação e da necessidade do imóvel para satisfação do interesse público, deverá o administrador sopesar entre a locação ou outra forma de contrato, como, por exemplo, o de compra e venda.



**PREFEITURA DE
ANDORINHA**
GOVERNANDO PARA O POVO

Apesar de o contrato de locação não ter prazo determinado e poder, ao menos em tese, ser celebrado e prorrogado por prazo superior a 10 anos, recomendamos que, em virtude da atenção e do zelo com a coisa pública, a duração adequada para esse tipo de contrato deverá ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação e em conformidade com os princípios que regem a Administração Pública.

Ressaltamos, por fim, a impossibilidade de realização do contrato de locação de forma verbal ou até mesmo com prorrogações automáticas, de modo que a cada prorrogação deverá ser firmado termo aditivo ao contrato.

2.1.5. Dos reajustes

No que tange aos reajustes contratuais, estes não poderão ter periodicidade inferior a um ano (Lei n. 10.192/2001). Prevê o art. 25, §7º, da Lei 14.133/2021 que, independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão de índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado e com a possibilidade de ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com o mercado dos respectivos insumos.

Portanto, a princípio, recomenda-se a adoção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, uma vez que melhor representa a inflação oficial no país. Contudo, desde que haja justificativa técnica adequada e análise mercadológica, pode ser adotado outro índice de reajuste, calculado por instituição oficial.

2.1.6. Da divulgação da contratação como condição de eficácia do contrato de locação e seus aditamentos

Outrossim, há de se ressaltar que a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), quando possível, ou em diário oficial, é condição indispensável para a eficácia do contrato e seus aditamentos e deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta (art. 94 da Lei 14.133/2021).



**PREFEITURA DE
ANDORINHA**
GOVERNANDO PARA O POVO

3. CONCLUSÃO

Ante todo o exposto, ante os propósitos apresentados no relatório, este órgão de assessoramento entende que é admissível juridicamente a celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/21, desde que se atente aos preceitos jurídicos acima descritos.

É o parecer. S.M.J.

Andorinha, Bahia, 30 de julho de 2025.


José Bonfim Sobrinho Neto
Procurador Municipal
OAB/BA 63.223



TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 732/2025 INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 107/2025

À vista dos elementos contidos no processo, devidamente justificado; considerando que o PARECER TÉCNICO prevê a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO em conformidade ao disposto no artigo 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021; e considerando que o PARECER JURÍDICO atesta o cumprimento das exigências legais; no uso das atribuições que me foram conferidas, em especial ao disposto no artigo 72, inciso VIII, da Lei Federal n.º 14.133/2021, AUTORIZO o Processo de Inexigibilidade de Licitação n.º 107/2025, advindo do Processo Administrativo n.º 732/2025.

Autorizo em consequência, a proceder-se à contratação conforme abaixo descrito:

Objeto: Contratação de pessoa física para a locação de imóvel para a Secretaria Municipal de Educação, com a finalidade do funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e idosos na Fazenda Sítio do Geraldo, divisa de Andorinha com Monte Santo-BA.

Favorecido: Maria Araújo da Silva, portador(a) do RG nº 05.944.231-04 SSP/BA e inscrito(a) no CPF n.º 249.948.468-39, residente e domiciliado(a) na Sítio do Geraldo.

Prazo de Vigência e Execução: Vigência a partir do dia 01/08/2025, se estendendo até o dia 31/12/2025. Execução durante todo o período de vigência contratual.

Valor Total: R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais)

Fundamento Legal: Artigo 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

Determino ainda, que seja dada a devida publicidade legal, em especial à prevista no artigo 72, parágrafo único, da Lei Federal n.º 14.133/2021, e que após, seja o presente expediente devidamente arquivado.

Andorinha-Bahia, 01 de agosto de 2025.


ADILBERTO EVANGELISTA DE SOUZA
PREFEITO MUNICIPAL



TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 732/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 107/2025

À vista dos elementos contidos no processo, devidamente justificado; considerando que o PARECER TÉCNICO prevê a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO em conformidade ao disposto no artigo 74, Inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021; e considerando que o PARECER JURÍDICO atesta o cumprimento das exigências legais; no uso das atribuições que me foram conferidas, em especial ao disposto no artigo 72, Inciso VIII, da Lei Federal n.º 14.133/2021, AUTORIZO o Processo de Inexigibilidade de Licitação n.º 107/2025, advindo do Processo Administrativo n.º 732/2025.

Autorizo em consequência, a proceder-se à contratação conforme abaixo descrito:

Objeto: Contratação de pessoa física para a locação de imóvel para a Secretaria Municipal de Educação, com a finalidade do funcionamento de sala de aula para a Educação de Jovens, Adultos e Idosos na Fazenda Sítio do Geraldo, divisa de Andorinha com Monte Santo-BA.

Favorecido: Maria Araújo da Silva, portador(a) do RG nº 05.944.231-04 SSP/BA e inscrito(a) no CPF nº 249.948.468-39, residente e domiciliado(a) na Sítio do Geraldo.

Prazo de Vigência e Execução: Vigência a partir do dia 01/08/2025, se estendendo até o dia 31/12/2025. Execução durante todo o período de vigência contratual.

Valor Total: R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais)

Fundamento Legal: Artigo 74, Inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

Determino ainda, que seja dada a devida publicidade legal, em especial à prevista no artigo 72, parágrafo único, da Lei Federal n.º 14.133/2021, e que após, seja o presente expediente devidamente arquivado.

Andorinha-Bahia, 01 de agosto de 2025.

ADILBERTO EVANGELISTA DE SOUZA
PREFEITO MUNICIPAL