

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
Processo Administrativo nº 155.827/2025

1. OBJETO:

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de imóvel para instalação do **Centro de Referência de Atendimento à Mulher em Situação de Violência – CRAM**, agora incorporado à **Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER**, de acordo com o **Decreto Municipal nº 8.444 de 6 de janeiro de 2026**.

2. QUANTIDADE A SER CONTRATADA:

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	QUANTIDADE
01	Imóvel para instalação do Centro de Referência de Atendimento à Mulher em Situação de Violência – CRAM	Meses	36

3. JUSTIFICATIVA:

A Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER, do Município de Aracaju, é responsável pela formulação, coordenação e execução das políticas públicas voltadas à promoção dos direitos das mulheres e ao enfrentamento da violência de gênero.

No âmbito dessas atribuições, destaca-se o funcionamento do Centro de Referência de Atendimento à Mulher em Situação de Violência – CRAM, equipamento essencial da rede municipal de proteção e atendimento às mulheres em situação de violência.

O CRAM desempenha papel estratégico na política pública de enfrentamento à violência contra a mulher, ofertando atendimento especializado, humanizado, sigiloso e contínuo, por meio de equipe multidisciplinar composta por profissionais das áreas jurídica, psicológica e social. Esses serviços demandam ambiente físico adequado que assegure privacidade nos atendimentos, acolhimento das usuárias, segurança institucional, acessibilidade universal e condições compatíveis com a complexidade e a sensibilidade do público atendido.

Com o Decreto Municipal nº 8.444, de 6 de janeiro de 2026, o CRAM foi formalmente incorporado à estrutura administrativa da SERMULHER desde o dia 01 de janeiro de 2026, o que ampliou as necessidades institucionais relacionadas à sua infraestrutura física,

exigindo instalações que comportem simultaneamente atividades administrativas, atendimentos individualizados, fluxos organizados e integração com a rede de proteção social.

A inexistência de imóvel próprio do Município, na localidade adequada e com características compatíveis com a natureza dos serviços prestados, aliada à necessidade de continuidade ininterrupta do atendimento às mulheres em situação de violência, configura um problema administrativo relevante.

A eventual descontinuidade dos serviços, a mudança abrupta de endereço ou a utilização de espaço inadequado acarretariam prejuízos diretos às usuárias, comprometendo a efetividade da política pública, o princípio da continuidade do serviço público, a eficiência administrativa e a proteção de direitos fundamentais, especialmente a dignidade da pessoa humana.

Diante desse contexto, tornou-se necessária a locação de imóvel específico que reúna características singulares de localização, dimensão, layout interno, acessibilidade, segurança e adequação imediata às atividades do CRAM/SERMULHER. A análise técnica realizada demonstrou que o imóvel localizado na Rua Campo do Brito, nº 109, bairro São José, já utilizado pelo CRAM, é o único capaz de atender integralmente às necessidades institucionais e operacionais do serviço, assegurando a manutenção da política pública e a proteção do interesse público envolvido.

3.1. A ORIGEM DA DEMANDA DA CONTRATAÇÃO:

A contratação encontra-se em alinhamento com o Plano Anual de Contratação (PCA) da Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres, devidamente identificada através da DFD – Documento de Formalização de Demanda Nº 007/2026.

3.2. PESQUISA DE MERCADO:

O levantamento de mercado realizado teve como objetivo identificar e analisar as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado ao funcionamento do Centro de Referência de Atendimento à Mulher em Situação de Violência – CRAM, incorporado à Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER, considerando critérios técnicos, econômicos, operacionais e institucionais.

Inicialmente, foram avaliadas as seguintes alternativas de solução:

- **Alternativa 1 – Utilização de imóvel próprio do Município:**

Foi analisada a possibilidade de utilização de imóveis pertencentes ao patrimônio do Município de Aracaju localizados em áreas compatíveis com a atuação da SERMULHER. Contudo, verificou-se a inexistência de imóvel público disponível, na localidade adequada, que

comportasse a estrutura necessária para o funcionamento do CRAM, especialmente quanto à área construída, layout interno, acessibilidade, número de salas de atendimento e condições de uso imediato. Dessa forma, esta alternativa mostrou-se inviável.

- **Alternativa 2 – Construção de imóvel próprio:**

A construção de imóvel próprio foi considerada, porém descartada em razão do elevado custo financeiro, do longo prazo necessário para elaboração de projetos, licenciamento, execução da obra e obtenção das condições mínimas de funcionamento. Tal alternativa não atende à necessidade imediata de continuidade dos serviços prestados pelo CRAM, além de não se mostrar compatível com a urgência e a natureza essencial da política pública de enfrentamento à violência contra a mulher.

- **Alternativa 3 – Locação de outro imóvel disponível no mercado:**

Procedeu-se à análise da disponibilidade de outros imóveis para locação na região com potencial para abrigar o CRAM/SERMULHER. Constatou-se que não há, na localidade considerada estratégica para o atendimento do público-alvo, imóveis que reúnam simultaneamente as características indispensáveis à prestação do serviço, tais como localização adequada, área construída suficiente, layout compatível com atendimentos individualizados e sigilosos, acessibilidade, condições estruturais adequadas e possibilidade de uso imediato sem intervenções significativas. A inexistência de imóveis equivalentes foi corroborada por levantamento técnico e pela Certidão de Inexistência de Imóveis, evidenciando a singularidade da solução escolhida.

- **Alternativa 4 – Manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado:**

O imóvel localizado na Rua Campo do Brito, nº 109, bairro São José, atualmente utilizado pelo CRAM, foi analisado sob os aspectos técnico, funcional e econômico. Trata-se de imóvel já adaptado às necessidades do serviço, com layout adequado, salas de atendimento individualizadas, acessibilidade, infraestrutura compatível, localização estratégica e inserção consolidada na rede de proteção social. Ademais, a permanência no mesmo espaço físico evita custos adicionais com adaptações, mudanças estruturais, reorganização de fluxos e eventuais prejuízos à continuidade e à qualidade do atendimento.

Do ponto de vista econômico, o valor da locação encontra-se compatível com os preços de mercado, conforme laudo de avaliação emitido pela EMURB, não havendo indícios de sobrepreço. Do ponto de vista técnico-operacional, a solução apresenta menor risco, maior eficiência e garante a continuidade ininterrupta do serviço público essencial.

Diante da análise comparativa das alternativas disponíveis, conclui-se que a locação do imóvel atualmente utilizado pelo CRAM/SERMULHER é a solução tecnicamente

mais adequada e economicamente mais vantajosa para a Administração, caracterizando-se, ainda, pela inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

3.3. MOTIVOS QUE LEVARAM A ESCOLHA DA SOLUÇÃO A SER CONTRATADA:

A escolha da solução de locação do imóvel localizado na Rua Campo do Brito, nº 109, bairro São José, para abrigar as instalações do Centro de Referência de Atendimento à Mulher em Situação de Violência – CRAM, incorporado à Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER, decorre de conjunto de fatores técnicos, operacionais, econômicos e institucionais diretamente relacionados ao interesse público.

O primeiro motivo determinante refere-se à continuidade do serviço público essencial. O CRAM já funciona neste imóvel, com estrutura física, fluxos de atendimento e equipe multidisciplinar consolidados. A manutenção da solução evita interrupções ou prejuízos aos atendimentos especializados, humanizados e sigilosos prestados às mulheres em situação de violência, assegurando a continuidade da política pública e a proteção de direitos fundamentais.

Outro fator relevante é a adequação técnica e funcional do imóvel. O espaço possui layout compatível com as necessidades do serviço, incluindo salas individualizadas para atendimentos psicológico, social e jurídico, áreas administrativas, sanitários adaptados, acessibilidade, circulação adequada e infraestrutura compatível com as atividades desenvolvidas. Essas características permitem o uso imediato do imóvel, sem necessidade de reformas estruturais significativas, reduzindo riscos e custos adicionais para a Administração.

A localização estratégica do imóvel também foi elemento decisivo. Situado em área de fácil acesso por transporte público, o imóvel assegura discrição, segurança e acolhimento às usuárias, além de favorecer a articulação com a rede de proteção social e demais órgãos públicos, aspectos essenciais para o funcionamento eficaz do CRAM.

Sob o aspecto econômico, a solução escolhida mostrou-se vantajosa, uma vez que o valor da locação está compatível com os preços praticados no mercado, conforme laudo de avaliação emitido pela EMURB. A permanência no imóvel evita despesas com adaptação de novo espaço, mudanças, interrupção de atividades e reestruturação administrativa, contribuindo para a economicidade da contratação.

Por fim, a inexistência de outros imóveis públicos ou privados, na localidade adequada, que atendam simultaneamente a todos os requisitos técnicos, funcionais e institucionais necessários ao funcionamento do CRAM/SERMULHER, caracteriza a singularidade da solução escolhida. Tal circunstância inviabiliza a competição e fundamenta a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, a escolha da solução de locação do imóvel atualmente utilizado revela-se tecnicamente adequada, economicamente vantajosa, operacionalmente viável e plenamente alinhada ao interesse público.

3.4. SUBCONTRATAÇÃO:

O objeto deve ser executado única e exclusivamente pelo fornecedor contratado, não sendo admitida de hipótese alguma a sua subcontratação.

4. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor global estimado da contratação é de **R\$ 309.600 (trezentos e nove mil e seiscentos reais)** sendo R\$8.600,00 (oito mil e seiscentos reais) mensal, com o valor do IPTU do imóvel já incluso ficando este sob a responsabilidade da Proprietária do Imóvel, com contrato previsto para 3 anos.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A contratação direta por inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Atendimento à Mulher em Situação de Violência – CRAM, incorporado à Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER, deverá atender a requisitos funcionais, não funcionais, técnicos, legais e institucionais indispensáveis à adequada prestação do serviço público.

Requisitos funcionais:

- Disponibilização de espaço físico capaz de comportar atendimentos individualizados, sigilosos e humanizados às mulheres em situação de violência.
- Existência de salas independentes para atendimento psicológico, social e jurídico, bem como ambientes destinados às atividades administrativas da SERMULHER.
- Ambientes que permitam organização adequada dos fluxos de atendimento, preservando a privacidade das usuárias e a segurança institucional.
- Condições de uso imediato, sem necessidade de reformas estruturais relevantes que comprometam a continuidade do serviço.

Requisitos não funcionais:

- Localização estratégica, com fácil acesso por transporte público e compatível com o perfil do público atendido, assegurando discrição e segurança.
- Condições adequadas de conforto ambiental, salubridade, iluminação, ventilação e conservação.

7. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, QUANDO APLICÁVEL:

A contratação por inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Atendimento à Mulher em Situação de Violência – CRAM, incorporado à Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER, não envolve a execução de obras, intervenções estruturais relevantes ou atividades potencialmente poluidoras, tratando-se de uso de imóvel urbano já edificado e em funcionamento regular.

Dessa forma, os impactos ambientais diretos associados à contratação são considerados reduzidos ou inexistentes, uma vez que a solução adotada se limita à continuidade da utilização de edificação existente, sem alteração significativa do meio ambiente, da paisagem urbana ou dos recursos naturais.

Ainda assim, no âmbito da gestão responsável e do desenvolvimento sustentável, foram considerados os seguintes possíveis impactos ambientais indiretos e as respectivas medidas mitigadoras:

- Consumo de energia elétrica e água decorrente do funcionamento das atividades administrativas e de atendimento ao público.

Medidas mitigadoras: adoção de práticas de uso racional de energia e água, incentivo ao desligamento de equipamentos quando não utilizados, manutenção preventiva das instalações elétricas e hidráulicas e orientação aos servidores quanto ao consumo consciente.

- Geração de resíduos sólidos comuns, como papel, material de escritório e resíduos sanitários.

Medidas mitigadoras: implementação de rotinas de segregação de resíduos, destinação adequada conforme a coleta municipal, incentivo à redução do uso de papel e priorização de processos administrativos digitais sempre que possível.

- Eventual desgaste natural das instalações prediais em decorrência do uso contínuo.

Medidas mitigadoras: realização de manutenção preventiva periódica, evitando intervenções corretivas de maior impacto ambiental e garantindo a conservação adequada do imóvel.

Ressalta-se que a escolha pela manutenção da locação de imóvel já utilizado pelo CRAM contribui positivamente para a sustentabilidade ambiental, ao evitar a necessidade de construção de nova edificação, reformas estruturais significativas ou deslocamento das atividades para outro local, o que demandaria maior consumo de recursos naturais e geração de resíduos.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação apresenta baixo impacto ambiental, sendo suficientes as medidas mitigadoras de caráter operacional e de gestão,

compatíveis com a natureza do objeto e alinhadas aos princípios do desenvolvimento nacional sustentável previstos na Lei nº 14.133/2021.

8. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA:

Diante do exposto neste Estudo Técnico Preliminar - ETP, a contratação mostra-se viável nos aspectos técnico, operacional e orçamentário em termos de disponibilidade de mercado e forma de fornecimento, atendendo de forma satisfatória as necessidades na demanda de contratação e que está alinhada com os recursos disponíveis.

A solução proposta atende de forma integral à demanda institucional da SERMULHER, assegurando a continuidade ininterrupta de serviço público essencial voltado à proteção, acolhimento e atendimento especializado às mulheres em situação de violência. O imóvel analisado apresenta condições técnicas, estruturais e funcionais compatíveis com a complexidade e a sensibilidade dos serviços prestados, possibilitando o uso imediato, com garantia de privacidade, acessibilidade, segurança e acolhimento às usuárias e às equipes de trabalho.

A fiscalização do novo contrato deverá ser efetuada pelo servidor Moacy Alves Coutinho, matrícula nº 44.2469, que possui a experiência necessária para a gestão e acompanhamento de contratos de serviços que são objeto deste contrato.

9. CLASSIFICAÇÃO NOS TERMOS DA LEI Nº 12.527/2011:

A contratação ora pretendida não exige classificação em ultrassecreta, secreta ou reservada, nos termos da Lei nº 12.527/2011, o presente Estudo Técnico Preliminar e os documentos que o integram possuem, como regra geral, caráter de informação pública, devendo ser assegurado o acesso amplo e transparente aos seus conteúdos, em observância aos princípios da publicidade, da transparência e do controle social da Administração Pública.

DANIELLA RAMOS LIMA
AGENTE DE CONTRATAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DO RESPEITO ÀS POLÍTICAS PARA AS MULHERES - SERMULHER

ELAINE CRISTINA DA SILVA OLIVEIRA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DO RESPEITO ÀS POLÍTICAS PARA AS MULHERES - SERMULHER

**JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
PARA A LOCAÇÃO DO IMÓVEL
Memorando 155.827/2025**

1. DA MOTIVAÇÃO/ NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente justificativa tem por finalidade demonstrar a necessidade da contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do **Centro de Referência de Atendimento à Mulher em Situação de Violência – CRAM**, agora incorporado à **Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER**, de acordo com o **Decreto Municipal nº 8.444 de 6 de janeiro de 2026**.

O CRAM desempenha papel estratégico e essencial na execução das políticas públicas de enfrentamento à violência contra a mulher, oferecendo atendimento especializado, humanizado e sigiloso às mulheres em situação de violência, por meio de equipe multidisciplinar composta por profissionais das áreas jurídica, psicológica e social. A continuidade e a efetividade desses serviços exigem a disponibilidade imediata de um espaço físico adequado, que assegure privacidade, acolhimento, acessibilidade e segurança às usuárias e servidoras.

A incorporação do CRAM à estrutura administrativa da SERMULHER ampliou a demanda por instalações que atendam às necessidades específicas do serviço, considerando critérios como **localização estratégica**, facilidade de acesso ao público-alvo, compatibilidade com a dinâmica dos atendimentos, além de condições estruturais compatíveis com a finalidade pública pretendida.

Nesse contexto, a **locação do imóvel pretendido revela-se inviável de ser submetida à competição**, uma vez que o objeto da contratação possui características singulares relacionadas à sua **localização, dimensão, layout, condições de uso e adequação imediata às atividades do CRAM**, tornando-o o único capaz de atender plenamente ao interesse público. Assim, resta caracterizada a inviabilidade de competição, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que autoriza a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

Ressalta-se, ainda, que a adoção de procedimento licitatório convencional poderia ocasionar prejuízos à continuidade dos serviços prestados, bem como comprometer o atendimento às mulheres em situação de vulnerabilidade, o que afrontaria os princípios da eficiência, da continuidade do serviço público e da dignidade da pessoa humana.

Diante do exposto, resta devidamente justificada a **contratação direta, por inexigibilidade de licitação**, para a locação do imóvel destinado às instalações do CRAM/SERMULHER, por atender de forma exclusiva às necessidades do serviço, estar

em conformidade com a legislação vigente e representar a solução mais adequada ao interesse público.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

Conforme Laudo de Avaliação emitido em 14 de janeiro de 2026, pelo Eng.º Osvaldo Padilha de Oliveira Júnior (CREA n.º 270030949-9) especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia e membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (Ibape-SE), e o eng.º Lucas Palocci Sousa Leite (CREA nº 272152115-2), funcionários da Empresa Municipal de Obras e Urbanização – EMURB, após terem realizados os devidos estudos e diligências, vêm apresentar o seguinte:

O imóvel está localizado na Rua Campo do Brito, nº 109, bairro São José, nesta capital, onde a Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres (SERMULHER) pretende continuar as atividades do **Centro de Referência de Atendimento à Mulher em Situação de Violência – CRAM**.

Situado no Distrito 23, setor 01, quadra 062, lote 0479 do Cadastro Imobiliário Municipal, está voltado para a Rua Campo do Brito e possui 197,00 m².

As construções são caracterizadas como prédios comerciais de dois pavimentos, padrão construtivo alto, estado de conservação regular, com 354,55m² de área construída, compostos pelos seguintes cômodos: 13 (treze) salas, 01 (um) salão, 06 (seis) banheiros e 03 (três) recepções.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA LOCAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O contrato de Locação por inexigibilidade de licitação acontece quando a situação legal, prevista na Lei nº 14.133/2021 permite à Administração Pública contratar diretamente, sem disputa pública.

A ausência de disputa acontece quando a competição é inviável, ou seja, não há como comparar propostas e/ou o serviço prestado, porque existe apenas um fornecedor ou prestador de serviço apto, ou o objeto é de natureza singular. Exigindo justificativa detalhada para garantir transparência com base no Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, Lei Federal n. 8.245/1991 e Decreto Municipal nº 7178/2023.

In casu, a escolha do imóvel ocorreu pelos motivos já expostos até o momento. Demonstrando que a justificativa de inexigibilidade de licitação para o contrato de aluguel do imóvel deve prosperar pois está devidamente fundamentada nas leis e artigos citados nesta Justificativa. Tendo em vista que, não existe, na localidade selecionada para instalar a Secretaria, um imóvel com as características que este contém. Características estas que são indispensáveis tanto no quesito funcional como organizacional da Pasta.

Por fim, conforme Certidão de Inexistência de Imóveis, não existe na localidade imóvel que comporte a estrutura da Secretaria. Restando apenas o imóvel escolhido. Assim, caracterizando exatamente o que consta no Inciso V, do Art. 74 da Lei 14.133/2021.

4. DAS RAZÕES DA ESCOLHA DO IMÓVEL LOCADO

A escolha do imóvel a ser locado para abrigar as instalações do Centro de Referência de Atendimento à Mulher em Situação de Violência – CRAM, atualmente incorporado à Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER, fundamenta-se em critérios técnicos, funcionais e operacionais diretamente relacionados ao interesse público e à natureza dos serviços prestados.

Ressalta-se que o **CRAM já realiza suas atividades neste imóvel**, o qual se encontra plenamente estruturado e em funcionamento para o atendimento às mulheres em situação de violência, contando com equipe multidisciplinar e fluxos de atendimento consolidados. A manutenção das atividades no mesmo espaço físico garante a continuidade do serviço público, evitando prejuízos às usuárias, descontinuidade dos atendimentos e impactos negativos à política pública de enfrentamento à violência contra a mulher.

O imóvel apresenta localização estratégica, com fácil acesso por transporte público e inserção em área que assegura discrição, segurança e acolhimento, características essenciais ao atendimento humanizado e sigiloso prestado pelo CRAM. Ademais, sua localização favorece a articulação com a rede de proteção social e demais órgãos públicos.

Do ponto de vista estrutural, o imóvel possui dimensões, layout e condições físicas adequadas para a prestação imediata dos serviços, com salas de atendimento individualizado, espaços administrativos e ambientes que garantem privacidade, sigilo e conforto às usuárias e servidoras.

Destaca-se, ainda, que o imóvel atende às exigências de acessibilidade, segurança e salubridade, encontrando-se em condições regulares de uso, sem a necessidade de intervenções estruturais significativas, o que evita custos adicionais e possibilita a continuidade ininterrupta das atividades.

Após análise técnica, verificou-se que o imóvel em questão é o único que atende integralmente às necessidades específicas do CRAM/SERMULHER, considerando suas características de localização, instalação e adequação funcional, o que inviabiliza a competição e justifica sua escolha, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**.

Dessa forma, a escolha do imóvel locado mostra-se tecnicamente justificada, adequada ao interesse público e alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público.

5. DA COMPETIÇÃO:

A contratação pretendida caracteriza-se pela inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel cujas características de localização e de instalação tornam necessária a sua escolha.

Ressalta-se que o Centro de Referência de Atendimento à Mulher em Situação de Violência – CRAM já desenvolve suas atividades neste imóvel, o qual se

encontra plenamente adequado à prestação dos serviços, com estrutura física, layout e organização compatíveis com as exigências do atendimento especializado, humanizado e sigiloso às mulheres em situação de violência.

A eventual substituição do imóvel implicaria interrupção ou prejuízo à continuidade dos serviços públicos, necessidade de adaptação de novo espaço, reorganização dos fluxos de atendimento, além de riscos à segurança, à privacidade das usuárias e ao vínculo já estabelecido com a rede de proteção social local.

Ademais, o imóvel apresenta localização estratégica, compatível com o público atendido, e condições estruturais que permitem o uso imediato, sem a realização de intervenções significativas, o que o diferencia dos demais imóveis disponíveis no mercado. Tais características conferem ao imóvel natureza singular para a finalidade pretendida, afastando a possibilidade de competição isonômica entre potenciais ofertantes.

Diante dessas circunstâncias, resta configurada a inviabilidade de competição, justificando a contratação direta por inexigibilidade de licitação, em observância aos princípios da eficiência, da continuidade do serviço público e do interesse público.

6. DO PRAZO DE LOCAÇÃO

A vigência do contrato será de 03 (três) anos, a contar da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogada por igual período mediante Termo Aditivo, respeitando o limite máximo de 10 (dez) anos, nos termos do Art. 213 do Decreto Municipal nº 7.178/2023.

A prorrogação dependerá de interesse público, da adequação do imóvel às necessidades municipais e da apresentação de Laudo de Avaliação atualizado da EMURB/SE.

7. DO VALOR DA LOCAÇÃO

O valor global estimado da contratação é de R\$ 309.600,00 (trezentos e nove mil e seiscentos reais), sendo que o valor mensal do aluguel será de R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais), com o valor do IPTU do imóvel já incluso ficando este sob a responsabilidade da Proprietária do Imóvel, com contrato previsto para 3 anos, conforme detalhamento de preços unitários e total discriminados na proposta de preços da contratada de acordo com o Termo de Referência.

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 37101

PROGRAMA DE TRABALHO: 04.122.0213.2018

ELEMENTO DE DESPESA: 33903600

FONTE DE RECURSO: 15000000

SUBELEMENTO: 33903614

9. DA SOLICITAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO

Quanto a solicitação de autorização para a contratação da locação do imóvel, está já fora realizada conforme Memorando 155.827/2025, despacho nº 01.

10. AUTORIZAÇÃO DA COGEST

Para apresentação de autorização da COGEST é necessário anteriormente a emissão do Parecer Jurídico da PGM. Porém, será enviado despacho no mesmo memorando tanto para este Nobre Procurador como também para o Comitê de Gestão do Município de Aracaju, para maior celeridade do processo.

Reitero, que após o trâmite administrativo deste, o mesmo será encaminhado para ser divulgado e mantido à disposição de forma pública no Portal de Compras do Município de Aracaju – Aracaju Compras.

Aracaju/SE, 26 de janeiro de 2025.

Daniella Ramos Lima

AGENTE DE CONTRATAÇÃO

Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER

Matrícula nº 442073

Elaine Cristina da Silva Oliveira

SECRETÁRIA MUNICIPAL

Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel situado à Rua Campo do Brito, nº 109, Bairro São José, para atender às necessidades da Secretaria Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres - SERMULHER, conforme documentação constante do Processo nº 155.827/2025 MEMORANDO 1 DOC.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA

2.1. A vigência do contrato será de 03 (três) anos, a contar da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogada por igual período mediante Termo Aditivo, respeitado o limite máximo de 10 (dez) anos, nos termos do Art. 213 do Decreto Municipal nº 7.178/2023.

2.2. Os efeitos financeiros terão início somente após a entrega das chaves, assinatura do Termo de Entrega e realização da Vistoria Inicial.

2.3. A prorrogação dependerá de interesse público, da adequação do imóvel às necessidades municipais e da apresentação de Laudo de Avaliação atualizado da EMURB/SE.

2.4. Caso não haja interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá comunicar ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sob pena de responsabilizações cabíveis.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO, DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO, DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

3.1. O valor do presente contrato é de até R\$8.600,00 (oito mil seiscentos reais) mensal já incluso com valor do IPTU, sendo que este ficará sob a responsabilidade da proprietária do imóvel, totalizando o valor anual de R\$103.200,00 (cento e três mil e duzentos reais).

3.2. Os prazos e condições para liquidação e pagamento, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento, bem como as condições e o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro estão discriminadas no Termo de Referência.

4.1 - As despesas decorrentes do presente contrato serão custeadas com recursos da Secretária Municipal do Respeito às Políticas para as Mulheres – SERMULHER.

4.2 - A despesa correrá pela seguinte dotação:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 37101

PROGRAMA DE TRABALHO: 04.122.0213.2018

ELEMENTO DE DESPESA: 33903600

FONTE DE RECURSO: 15000000

SUBELEMENTO: 33903614

CLÁUSULA QUINTA – DO DIREITO E RESPONSABILIDADE DAS PARTES.

5.1 – DO LOCADOR: Executar o objeto deste Contrato em estrito acordo com as disposições legais e discriminação da proposta e ainda conforme as responsabilidades dispostas a seguir:

- a)** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- b)** Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista, apresentar a necessária documentação com os devidos esclarecimentos para avaliação por parte do Locatário;
- c)** Manter durante a execução do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas durante a vigência Contratual, de acordo com o Art. 92, XVI da Lei 14133/2021, informando ao LOCATÁRIO a ocorrência de qualquer alteração nas referidas condições;
- d)** Garantir durante o tempo de locação o uso pacífico do imóvel;
- e)** Arcar pelos danos causados diretamente ao LOCATÁRIO ou a terceiros decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do Contrato não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo LOCATÁRIO, bem como pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como pelos débitos de qualquer natureza, anteriores à locação;
- f)** Realizar, junto com o Locatário, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- g)** Fornecer ao Locatário recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

- h)** Pagar anualmente o IPTU, taxas e demais impostos incidentes sobre o imóvel locado;
- i)** Notificar ao Locatário, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, do término da vigência do contrato, quando não houver interesse na prorrogação da locação;
- j)** Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- k)** Promover a instalação de acesso para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, nos termos da legislação vigente;
- l)** Na oportunidade da devolução do imóvel, serão de responsabilidade do Locador os vícios e defeitos que, eventualmente, não constaram no Termo de Vistoria.

5.2 - DO LOCATÁRIO:

- a)** Pagar o aluguel e demais encargos da locação exigíveis;
- b)** Utilizar o imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- c)** Realizar previamente a vistoria do imóvel para fins de verificação minuciosa das suas condições, apontando os eventuais defeitos existentes, os quais constarão no Termo de Vistoria;
- d)** Manter o imóvel locado em condições de limpeza, segurança e utilização, restituindo-o, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme o Termo de Vistoria, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;
- d.1-** Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- d.2-** Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- e)** Comunicar a existência de qualquer dano ou defeito no imóvel cuja reparação seja da responsabilidade do Locador, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f)** 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, conforme dispõe o Artigo 26 da lei nº 8.245/1991;

g) Realizar de imediato o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

h) Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, cujo pagamento não seja do seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao Locatário;

i) Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seus mandatários mediante comunicação prévia, como dispõe a Lei 8.245/1991;

j) Aplicar as sanções administrativas contratuais em caso do não cumprimento do objeto contratado;

k) Cumprir com todos os compromissos financeiros assumidos com a Contratada;

l) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

m) Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se for o caso;

n) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

o) Se responsabilizar pela manutenção dos elevadores que integram o imóvel;

CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1. As benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas, e as úteis, quando autorizadas, serão indenizáveis, nos termos do Art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

6.2. As benfeitorias poderão ser compensadas mediante desconto mensal ou retenção do imóvel.

6.3. Benfeitorias removíveis poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, desde que o imóvel seja devolvido em condições originais.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. As regras relativas ao modelo de gestão contrato estão discriminadas no item 8 do Termo de Referência.

d) A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

III - IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR, pelo prazo de até 03 (três) anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

- a) Dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b) Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Dar causa à inexecução total do contrato;
- d) Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

f) Deixar de entregar a documentação exigida para o certame; Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

g) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.

IV - DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade, no caso de:

- a) O Locador apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
- b) O Locador fraudar ou praticar ato fraudulento na execução do contrato.
- c) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- d) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato.

12.2 - Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto; c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

12.3 - A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei 14.133/2021.

seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

13.6 - O Locador poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- DAS ALTERAÇÕES

14.1. Alterações observarão os Arts. 124 a 136 da Lei nº 14.133/2021.

14.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (Art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

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

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

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

15.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: EDA1-7B7E-9962-1ADB

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ELAINE CRISTINA DA SILVA OLIVEIRA (CPF 783.XXX.XXX-53) em 24/03/2026 14:11:45 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://aracaju.1doc.com.br/verificacao/EDA1-7B7E-9962-1ADB>