



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS  
SETOR DE CONTRATAÇÃO



## PROCESSO LICITATÓRIO - INEXIGIBILIDADE

**INEXIGIBILIDADE N° IN80002/2024**

PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 56.2024.SECOP.SEPLAC

ÓRGÃO REALIZADOR DO CERTAME:

Fundo Municipal de Ação Social de Cajazeiras

Avenida Joca Claudino, S/N - Tancredo Neves - Cajazeiras - PB

CEP: 58900-000 - Tel.: (083) 35312534.

**OBJETO:**

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS.

**ELEMENTOS BÁSICOS DO PROCESSO:**

SOLICITAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS

DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DO CERTAME

PROTOCOLO E AUTUAÇÃO DO PROCESSO

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

APROVAÇÃO DA AUTORIDADE SUPERIOR

PARECER JURÍDICO

ATOS DE RATIFICAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

CONTRATO CORRESPONDENTE

PUBLICAÇÕES

DOCUMENTAÇÃO DO CONTRATADO

ANEXOS

Lei Federal n° 14.133, de 1° de abril de 2021:

"Lei de Licitações e Contratos Administrativos."



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO HUMANO



Cajazeiras - PB, 25 de Junho de 2024.

Senhora Secretária,

Solicitamos autorização para realizar procedimento de contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, nos termos do Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, destinado a:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS.

Justificativa para a necessidade da solicitação:

A contratação acima descrita está sendo solicitada, nos termos das especificações técnicas e informações complementares que a acompanham, quando for o caso, motivada: Pela necessidade da devida efetivação de serviço para suprir demanda específica - LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS -, considerada oportuna e imprescindível, bem como relevante medida de interesse público; e ainda, pela necessidade de desenvolvimento de ações continuadas para a promoção de atividades pertinentes, visando à maximização dos recursos em relação aos objetivos programados, observadas as diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas.

Informamos que existe previsão de dotação específica no orçamento vigente, apropriada para a devida execução do objeto a ser licitado, inclusive restou preliminarmente demonstrada a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido, conforme consulta efetuada ao setor responsável.

Certos de contarmos com imediata aprovação desta solicitação pela sua total relevância e pertinência, ficamos a inteira disposição para maiores informações e demais esclarecimentos que forem julgados necessários.

Em anexo, elementos que instruem a presente Solicitação, inclusive:

- Documento de formalização da demanda - DFD.

Atenciosamente,

FRANCISCA JULIANA DE LIMA SUASSUNA  
Secretaria



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO HUMANO



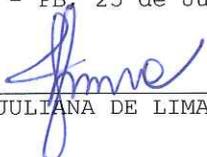
## CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS.

### CERTIFICAÇÃO

Certificamos para os devidos fins de direito, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da pretensa contratação, em observância as disposições constantes do Art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/21.

Cajazeiras - PB, 25 de Junho de 2024.

  
FRANCISCA JULIANA DE LIMA SUASSUNA  
SECRETARIA



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



Ofício nº. 116/2024

Cajazeiras, 07 de junho 2024

Ilustríssima Senhora Secretária  
Francisca Juliana de Lima Suassuna

**Assunto: Resposta ao Ofício 454/2024**

Senhora Secretária,

Ao tempo que vos cumprimentamos, vimos através do presente expediente informar que não tem imóvel (localizado no centro) disponível no patrimônio da prefeitura.

Sem mais para o momento, reiteramos nossos votos de estima e consideração.

Respeitosamente,

*Josefa Elania Pereira Rolim*  
**Josefa Elania Pereira Rolim**  
Diretor de Divisão de Cadastro e Controle Pessoal  
Portaria: SMA N° 008.2024.DES

Recebido em:



**GOVERNO DA PARAÍBA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO HUMANO**

**Ofício nº 516/2023**



Recebido em  
25/06/24

AS 12:27h.

Cajazeiras - PB, 25 de junho de 2024.

Da: Secretaria Municipal Para o Desenvolvimento Humano  
A Secretaria Executiva de Contratações Públicas - SECOP  
FRANCISCO SAMUEL LOURENÇO DE SOUSA  
Assunto: Locação de imóvel avaliado.

Ao Ilmo. Sr. Secretário

Solicita-se a locação do imóvel localizado na na rua: Coronel Peba nº 555, Centro, desta cidade, propriedade de Sandro Dias de Freitas, pessoa física, inscrita sob o CPF número 872.877.904-59, RG 142.199-4 via SSP/PB, residente e domiciliado na rua Francisca Fernandes Claudino, nº 171, Leopoldina, Cajazeiras - PB, para fins de sediar a Casa dos Conselhos, no valor de R\$: 2.000,00 (Dois mil reais) mensais, estando dentro da margem ao qual o imóvel foi avaliado, conforme laudo anexo.

Desde já, agradecemos a compreensão e reiterarmos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Fca Juliana de Lima Suassuna  
Secretaria P. o Desenvolvimento Humano  
PORTARIA: 107. 2024 CCS4

**Francisca Juliana de Lima Suassuna**

**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO HUMANO**

**PORTARIA 107/2024**



**GOVERNO DA PARAÍBA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO HUMANO**

**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD**

**PREENCHIMENTO PELA ÁREA REQUISITANTE**

**1- INFORMAÇÕES GERAIS**

**1.1- Data prevista para conclusão do processo**

Diante da necessidade da contratação do objeto da futura licitação, a data limite estabelecida é 25/07/2024 tendo em vista o pleno funcionamento da Casa dos Conselhos onde funciona a feitura dos RG (Registro Geral), a Feitura das Carteiras dos Idosos, e os Conselheiros Tutelares. Sendo urgente o presente instrumento para fins do deferimento dessa locação imobiliária.

**1.2- Identificação da demanda**

Constitui objeto da presente contratação: um imóvel localizado na rua: Coronel Peba nº 555, Centro, desta cidade, que possui 5,80 m x 25,50m, sendo a área do terreno 147,90 m<sup>2</sup> e área edificada 139,20 m<sup>2</sup>, com cerâmica, pintura fina, telha, laje, sendo considerado em bom estado conforme ficha cadastral e demais documentos comprobatórios.

**1.3- Categoria**

- Bens
- Serviços
- Obras e serviços de engenharia
- Locação de Imóveis
- Alienação/Concessão/Permissão

**1.4- Grau de prioridade da compra ou da contratação**

Alta  Média  Baixa

A prioridade para contratação de locação do presente imóvel apresenta alto grau de prioridade, uma vez que o imóvel será destinado ao funcionamento da Casa dos Conselhos, o qual pela sua localização, bem como descrição, atende a finalidade da feitura dos RG – Registro Geral dos cidadãos do município, que atualmente encontra-se impossibilitados de serem feitos, dependendo diretamente do presente procedimento, para que seja dado seguimento ao



trabalho que objetiva dignificar a pessoa humana, conforme artigo 1º, inciso III d CFRE/88. Como também a Feitura das Carteiras dos Idosos, e os Conselheiros Tutelares.

## 2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

### 2.1- Justificativa da necessidade da contratação

A contratação descrita é essencial pela necessidade da locação imobiliária de caráter urgente para fins de ao funcionamento da Casa dos Conselhos, o qual pela sua localização: rua Coronel Peba nº 555, Centro, bem como descrição, atende a finalidade de sede da Casa dos Conselhos, onde funcionam três serviços: A feitura dos RG – Registro Geral dos cidadãos, a Carteira dos Idosos, e sedia o trabalho dos Conselheiros Tutelares.

Ressalta-se que o presente imóvel é o único disponível na região central para locação no presente momento, o que conforme a Lei de nº 14.133, dispõe em seu artigo 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.”

Uma vez que a morosidade fere diretamente o preceito Constitucional que busca-se proteger: A dignidade da pessoa Humana, artigo 1º, inciso III da CRFB/88, é necessário o deferimento da locação do único imóvel disponível para locação na região central.

Destaca-se por fim que o valor cobrado para fins de aluguel está dentro do parâmetro da avaliação feita pelo departamento responsável, conforme anexo à presente.

### 2.2- Indicação de vinculação ou dependência com o objeto de outro documento de formalização de demanda.

Não se aplica.

### 2.3- Da Escolha do Imóvel:

O presente imóvel é composto por três quartos, sendo uma suíte, sala ampla, cozinha com bancada península, área de serviços, quintal, dispensa e garagem, tem a configuração física ideal para sediar a Casa dos Conselhos.

Informa-se que esse imóvel atende a necessidade de locação imediata da Casa dos Conselhos, uma vez que possui três quartos amplos, destinados cada qual para os serviços prestados por esta entidade, quais sejam:

A Feitura dos RG – principal documento de identidade destinados a todos os cidadãos, tendo que ter espaço físico que se adeque ao maquinário e atendimento a grande demanda diária, tendo que acomodar muito bem os usuários, onde este imóvel fornece o espaço perfeito em uma de suas salas.



A feita Carteira dos Idosos destinado as pessoas com 60 anos ou mais, que por si só deve-se facilitar o deslocamento, tendo este imóvel uma sala acessível adequando-se perfeitamente a demandada necessária.

Bem como sediar o trabalho dos Conselheiros Tutelares, onde recebem denúncias, realizam conciliações, existindo uma terceira sala, muito reservada, que garante a eles um trabalho eficaz e boas acomodações para os que deles necessitarem.

Observa-se ainda, que o ideal é que seja uma locação central, pois os todos os cidadãos conseguem ter fácil acesso abarcando os bairros circunvizinhos, e possui a descrição física perfeita para a presente demanda, conforme descrito acima.

Por fim, o imóvel tem uma sala ampla essencial para garantir o período de espera dos demais usuários que aguardam atendimento para os serviços ofertados.

Não tendo outro imóvel que possa adequar-se as nossas necessidades, tampouco podemos aguardar aparecer novas oportunidades no mercado imobiliário, dada a urgência da presente demanda.

Conclui-se que o presente imóvel é o único que pode atender as necessidades da Casa dos Conselhos, necessita-se urgentemente de sua locação para o dado fim.

Destaca-se que após fazer uma busca na região Central e suas mediações não encontramos imóveis disponíveis para locação. Tampouco podemos esperar, uma vez que este imóvel objeto da presente demanda é ideal para que ofereça estrutura física necessária para que a Casa dos Conselhos possa atuar de maneira efetiva, forneçamos uma boa prestação de serviço, respeitando o princípio da dignidade da pessoa Humana, artigo 1º, inciso III da CRFB/88, destinando-se a todos os cidadãos desta cidade.

Anexa-se ao presente ainda, officio da Administração que atesta não haver no patrimônio próprio da prefeitura qualquer imóvel disponível na região central.

#### **2.4- Da Dotação Orçamentária**

##### **02.160 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano**

08 244 1001 2083-Manutenção das Atividades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano

3390.36 99 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FISICA  
3390.39 99 -OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURIDICA  
1001- Recursos Ordinários - Recursos do Exercício Corrente



**3- MATERIAIS/SERVIÇOS**

As características e especificações do objeto da referida contratação são:

<b>Ite m</b>	<b>CATMA T/ CATSER</b>	<b>Descrição</b>	<b>Unidade</b>	<b>Qtde.</b>
<b>1</b>		Locação do imóvel para fins de funcionamento da Casa dos Conselhos localizado na rua: Coronel Peba nº 555, Centro, Cajazeiras – PB.	MESES	12

**4- IDENTIFICAÇÃO DE GESTOR E FISCAL DE CONTRATO**

**Gestor de Contrato: Francisca Juliana de Lima Suassuna**

Função: Secretária Municipal para o Desenvolvimento Humano.  
Matrícula: 15.382

**Fiscal de Contrato 1: Maria Gabriela Mangueira Fernandes**

Função: Cargo Comiss. Assessoria Administrativa Operacional  
Matrícula: 15223

**5- RESULTADOS PRETENDIDOS**

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

**5.1.1.** Em termos de economicidade, a efetivação da melhor contratação viável, especialmente quanto ao melhor custo benefício, relativamente a: locação imobiliária de caráter urgente para fins de ao funcionamento da Casa dos Conselhos, do imóvel localizado na: Coronel Peba nº 555, Centro, desta cidade;

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

**5.1.3.** Relativo ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, com a referida contratação, da forma como se apresenta - consideradas as especificações, prazos, quantitativos e demais exigências devidamente definidas -, espera-se o regular cumprimento, por parte do interessado que venha a ser contratado, de todas as obrigações e compromissos assumidos, pois, desse modo, não haverá a necessidade de rescisão contratual ou outras sanções em decorrência de inexecução do instrumento de ajuste pactuado, permitindo ao contratante, em vez de envidar esforços para a realização de novo certame destinado a



contratação do mesmo objeto, destinar seus recursos humanos, materiais e financeiros para outras atividades fins da Administração;

5.1.4. Entende-se que a correta execução do objeto da contratação em tela, cuja regularidade será fiscalizada pela Administração, não atenta quanto ao meio ambiente e, principalmente, não acarretará impactos ambientais negativos.

**6- IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS**

**Área Requisitante (Unidade/Setor/Depto): Secretaria Municipal Para o Desenvolvimento Humano.**

**Responsável pela demanda:**

**Nome: Francisca Juliana de Lima Suassuna**

**CPF: 052.023.644-07**

**Cargo/Função: Secretária Municipal Para o desenvolvimento Humano.**

Francisca Juliana de Lima Suassuna  
Secretaria P. o Desenvolvimento Humano  
PORTARIA: 107. 2024.CCS1

**Francisca Juliana de Lima Suassuna**

**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO HUMANO**

**PORTARIA 107/2024**



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA EXECUTIVA DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS

**DESPACHO nº 31/2024**

Em atenção à solicitação da Secretaria da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano (Ofício nº 516/2023), solicitando procedimento de inexigibilidade para locação de imóvel para acomodar as instalações da CASA DOS CONSELHOS e por consequência no bom andamento dos serviços prestados à população pela administração pública.

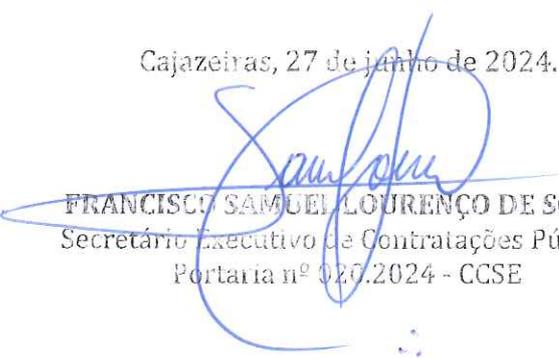
**CONSIDERANDO** que há uma necessidade de se encontrar uma solução que seja viável financeira e operacionalmente, de modo a permitir o atendimento da demanda municipal e que isso possibilite a manutenção e melhoria do atendimento como um todo, de modo que seja mais eficiente e mais econômica para o município.

**CONSIDERANDO** a necessidade de realização de Estudo Técnico Preliminar - ETP, nos termos dos §§ 1º, 2º e 3, do art. 18 da Lei nº 14.133/21, para fins de avaliar a viabilidade técnica, operacional e financeira de uma possível celebração de contrato com a finalidade de garantir o pleno atendimento das demandas, que venha a possibilitar o perfeito funcionamento sistema municipal e ainda se apresente economicamente mais favorável para o município;

O Secretário Executivo de Contratações Públicas do município de Cajazeiras, no uso das atribuições que lhe conferem o Art. 3º, XII da Lei nº 3.084, de 19 de dezembro de 2023, **RESOLVE**:

1. Determinar a instauração, de processo administrativo com o objetivo de realizar estudo técnico preliminar, para fins de avaliar a viabilidade técnica, operacional e financeira de uma possível celebração de contrato com a finalidade de garantir o pleno atendimento das demandas, que venha a possibilitar o perfeito funcionamento sistema municipal e ainda se apresente economicamente mais favorável para o município, devendo observar a **Instrução Normativa nº 006/2023/SA**;
2. Determinar ao setor competente desta Secretaria, a designação de servidores para elaboração de portaria de designação dos responsáveis pela elaboração Estudo Técnico Preliminar, e caso viável a contratação, Termo de Referência, Gerenciamento de Risco, Pesquisa de Preço e minutas de Edital e Contrato, conferindo-lhes atribuições e garantindo o amplo acesso aos dados necessários à conclusão do trabalho.

Cajazeiras, 27 de junho de 2024.

  
FRANCISCO SAMUEL LOURENÇO DE SOUSA  
Secretário Executivo de Contratações Públicas  
Portaria nº 020/2024 - CCSE



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA EXECUTIVA DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS  
SETOR DE PLANEJAMENTO

### TERMO DE AUTUAÇÃO

PROC. ADM. Nº 056/2024/SECOP/SEPLAC

**OBJETO:** Realizar estudo técnico preliminar, em atenção ao Documento Formalizador de Demanda, enviado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano do Município de Cajazeiras, com a finalidade específica de verificar a viabilidade técnica, operacional e financeira de uma possível celebração de contrato de Locação de Imóvel para acomodar as instalações da Casa dos Conselhos, atendendo as necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano no ano de 2024, e ainda se apresente economicamente mais favorável para o município.

Em decorrência do Despacho proferido pelo Secretário Executivo de Contratações Públicas, em 27 de junho de 2024, no sentido de se instaurar, de ofício, processo administrativo cujo objetivo se encontra descrito acima, realizei o protocolo do presente processo sob o Nº 056/2024/SECOP/SEPLAC, que para constar lavrei o presente termo.

Juntar-se-á ao presente processo, a portaria de designação da equipe de planejamento e toda a documentação que for elaborada.

Cajazeiras, 28 de junho de 2024

  
**RODRIGO ANDRÉ COSTA LEITE**  
Chefe do setor de Planejamento



ESTADO DA PARÁIBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA EXECUTIVA DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS



**PORTARIA Nº 056/2024/SECOP**

**EMENDA: DESIGNA A EQUIPE DE PLANEJAMENTO QUE IRÁ ATUAR NAS FASES PREPARATÓRIAS DO PROCESSO ADMINISTRATIVO VOLTADO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL ONDE IRÁ FUNCIONAR A CASA DOS CONSELHOS, ATENDENDO A DEMANDA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO HUMANO.**

O Secretário Executivo de Contratações Públicas do município de Cajazeiras-PB, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo art. 3º, XII, da Lei nº 3.084, de 19 de dezembro de 2023, **RESOLVE**:

Art. 1º Designar os servidores **Rodrigo André Costa Leite, Alyne Batista Barros e José Ailton Pereira Filho**, para compor a equipe de planejamento que irá atuar na fase preparatória do Processo Administrativo voltado à locação de imóvel onde irá funcionar a Casa dos Conselhos, atendendo as necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano no ano de 2024 e ainda se apresente economicamente mais favorável para o município.

Art. 2º Fica estabelecido o prazo de 20 (vinte) dias para a elaboração do material.

Art. 3º Para o cumprimento da atribuição conferida por essa designação, a equipe de planejamento fica autorizada a solicitar e produzir documentos, ter amplo acesso aos dados relacionados a contratos relativos às contratações pretendidas.

Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Cajazeiras – PB, 28 de junho de 2024.



**Francisco Samuel Lourenço de Sousa**  
Secretário Executivo de Contratações Públicas  
Portaria nº 020.2024 - CCSE

# Estudo Técnico Preliminar 82/2024



## 1. Informações Básicas

Número do processo: 56.2024.SECOP.SEPLAC

## 2. Descrição da necessidade

2.1. A contratação se justifica pela necessidade de adequar e otimizar os espaços destinados a serviços essenciais à população. Este processo é fundamental para garantir a qualidade dos serviços públicos em locais que possam funcionar de maneira eficaz e eficiente ante a ausência de imóveis compatíveis por esse município.

2.2. Na área de Assistência Social, o crescimento da população e a expansão urbana criam uma demanda crescente por serviços Sociais. Local imóveis permite a instalação de novas unidades ou a expansão das existentes de maneira rápida e eficiente, sem a necessidade de investimentos altos em novas construções. Isso assegura que o atendimento à população seja mais acessível, reduzindo o tempo e os custos de deslocamento e garantindo que as unidades operem conforme as normas de saúde, segurança e Assistência Social.

2.3. Além disso, a descentralização das atividades administrativas exige que cada secretaria tenha um espaço apropriado para suas funções, operando de forma independente, o que melhora a gestão e o atendimento ao público. Essa solução assegura que as instalações da Casa de Acolhimento tenha a infraestrutura necessária para suas operações, promovendo um atendimento mais organizado e eficiente.

2.4. Foi declarado pelo órgão competente que inexistem imóveis vagos e disponíveis no acervo patrimonial da Prefeitura Municipal de Cajazeiras/PB para atender sua respectiva demanda, estando os mesmos todos ocupados e inviáveis de compartilhamento de espaço em detrimento da natureza dos objetos do presente processo.

2.5. Portanto, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar os problemas e estudar as soluções aplicáveis, por meio da documentação e reunião de elementos técnicos, mercadológicos, econômicos e ambientais necessários e suficientes para permitir a elaboração de termo de referência para locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da **Casa dos Conselhos, órgão vinculado a Secretaria de Desenvolvimento Humano do Município de Cajazeiras-PB**, à luz da legislação vigente Lei 14.133/2021, Instrução Normativa nº 006/2023/SA e Decreto Municipal nº 031/2023.

## 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO HUMANO	FRANCISCA JULIANA DE LIMA SUASSUNA

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Para contratação da presente solução, os seguintes requisitos se fazem necessários:

ITEM	QTDE	CARACTERISTICAS REQUERIDA PARA O IMÓVEL
01	01	<p>IMÓVEL PARA ABRIGAR A CASA DOS CONSELHOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• O imóvel é composto por três quartos, sendo um suíte;</li> <li>• Sala ampla;</li> <li>• Estrutura física em boas condições, bom acabamento, rede elétrica em pleno funcionamento, com piso e pintura em bom estado;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• O imóvel contém 01 Suíte 01 dispensa, 01 banheiro sociais, 01 garagem ampla; 01 quintal, 01 área de serviços; 01 cozinha e 01 sala ampla;</li><li>• O imóvel atende aos requisitos de acessibilidade.</li></ul>
--	---



4.2. Nos termos do art. 5º, VI, §1º da IN nº 006/2023, os imóveis deverão obedecer os requisitos estabelecidos no código de obras e de postura do município, bem como, no que couber, as regras do plano diretor

4.3. A escolha de Inexigibilidade como método de contratação se justifica pela especificidade do imóvel, possibilitando a obtenção de custo-benefício.

## 5. Levantamento de Mercado

5.1. Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizada avaliação mercadológica para analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita uma pesquisa nas mediações onde pretende funcionar um imóvel que atendesse a necessidade. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

**1. AQUISIÇÃO:** No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específica 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, nesse caso o imóvel encontrado está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

**2. LOCAÇÃO:** De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Dentre as opções apontadas, entende-se mais vantajosa a opção LOCAÇÃO, pelos motivos detalhados no item 6.

## 6. Descrição da solução como um todo

6.1. A locação oferece flexibilidade e adaptabilidade. Permite que a administração pública ajuste sua ocupação imobiliária conforme as necessidades e mudanças organizacionais, facilitando o aumento ou a diminuição do espaço ocupado sem a complexidade de vender ou adquirir novos imóveis. Além disso, possibilita a escolha de imóveis em áreas estratégicas conforme as demandas atuais, sem o compromisso de longo prazo com uma localização que pode se tornar menos adequada no futuro.

6.2. Outra vantagem é a redução de custos iniciais. A aquisição de imóveis requer um investimento significativo de capital, que poderia ser utilizado em outras áreas prioritárias da administração pública. A locação reduz a necessidade de um desembolso inicial elevado, liberando recursos para outras finalidades. Os custos de locação podem ser distribuídos ao longo do tempo, proporcionando uma gestão orçamentária mais equilibrada e previsível, facilitando o planejamento financeiro e evitando comprometimentos excessivos do orçamento em um único exercício.

6.3. Em termos de manutenção e responsabilidades, a locação geralmente implica menores responsabilidades de manutenção, já que estas são compartilhadas ou assumidas pelo proprietário, reduzindo os custos e a carga administrativa relacionados à gestão de manutenção e reparos. A locação também facilita a mudança para imóveis mais modernos e bem equipados, sem a necessidade de investimentos significativos em reformas ou atualizações de propriedades adquiridas.

6.4. A eficiência operacional é outro benefício importante. A locação de imóveis geralmente permite uma ocupação mais rápida em comparação com o tempo necessário para a aquisição e adequação de imóveis, o que é particularmente vantajoso para atender demandas urgentes da administração pública. O processo de locação tende a ser menos burocrático e mais rápido do que o processo de aquisição, que pode envolver licitações, avaliações de imóveis e trâmites legais complexos.

6.5. Além disso, a locação ajuda na gestão de riscos. Permite que a administração pública evite riscos associados à depreciação do valor do imóvel e às flutuações do mercado imobiliário. Em caso de desastres naturais ou outras situações imprevistas, a



locação oferece maior flexibilidade para realocação. Contratos de locação podem ser renegociados ou não renovados, conforme a evolução das necessidades e prioridades da administração pública, oferecendo uma oportunidade constante de reavaliar e otimizar a ocupação dos espaços.

6.6. Portanto, a opção pela locação de imóveis oferece à administração pública uma série de vantagens relacionadas à flexibilidade, gestão de custos, eficiência operacional e mitigação de riscos. Ao optar pela locação, a administração pública pode ajustar-se rapidamente às mudanças, otimizar o uso de recursos e focar no cumprimento eficiente de suas funções e responsabilidades.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Os quantitativos foram estabelecido com base na demanda informada pelos setores necessitados, conforme Documento Formalizador de Demanda inicialmente apresentados.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 24.000,00

8.1. A estimativa de valor de todas as contratações totalizam um montante anual de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) da seguinte forma:

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE/MÊS	VALOR MENSAL	VALOR ANUA
01	IMÓVEL PARA ABRIGAR A CASA DOS CONSELHOS	12	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não aplicável em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível não há a que se falar de parcelamento de objeto.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pelos setores requisitantes, uma vez que a atual sede está inviabilizando a execução dos serviços.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O objeto da contratação consta no PCA 2024 deste órgão. Também está alinhada aos planos estratégicos da Administração, delineados nas diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas, onde estão fixadas e detalhadas as respectivas ações ao alcance dos objetivos institucionais, primando pela eficácia, eficiência e efetividade dos respetivos projetos, programas e processos.



## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

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

- a) Garantir condições e qualidade de trabalho para os profissionais atuantes nos diversos setores desse órgão;
- b) Garantir acessibilidade ao público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos pacientes;
- d) Garantir um espaço adequado para o desenvolvimento das diversas atividades coletivas realizadas pelas unidades de saúde e dentre outros serviços ali oferecidos;
- e) Em termos de economicidade, a efetivação da melhor contratação viável, especialmente quanto ao melhor custo-benefício, relativamente a locações dos imóveis;
- f) Com relação à eficácia, o atendimento de todas as demandas logísticas e funcionais, no suporte às atividades finalísticas da Administração, inerentes aos correspondentes serviços prestados de interesse público. Quanto à eficiência, assegurar a continuidade da prestação regular de tais serviços, com demanda notadamente crescente, e do uso racional dos recursos financeiros disponíveis;
- g) Relativo ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, com a referida contratação, da forma como se apresenta consideradas as especificações, prazos, quantitativos e demais exigências devidamente definidas, espera-se o regular cumprimento, por parte do interessado que venha a ser contratado, de todas as obrigações e compromissos assumidos, pois, desse modo, não haverá a necessidade de rescisão contratual ou outras sanções em decorrência de inexecução do instrumento de ajuste pactuado, permitindo ao contratante, em vez de envidar esforços para a realização de novo certame destinado a contratação do mesmo objeto, destinar seus recursos humanos, materiais e financeiros para outras atividades fins da Administração;

## 13. Providências a serem Adotadas

13.1. Os imóveis devem estar em estado apropriado para o uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades desenvolvidas pelos setores interessados.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A locação de imóveis para a administração pública podem acarretar alguns impactos ambientais, positivos e negativos, dependendo de vários fatores como a localização do imóvel, a sua infraestrutura, o uso pretendido e as práticas de gestão adotadas:

### Impactos Positivos

14.1.1. A locação de imóveis pela administração pública pode trazer alguns impactos ambientais positivos. Um dos principais benefícios é a reutilização de estruturas existentes, evitando a necessidade de novas construções e, conseqüentemente, a extração de novos recursos naturais e a geração de resíduos de construção. Além disso, a escolha de imóveis com base em critérios de sustentabilidade, como uso de materiais sustentáveis e localização estratégica que minimize a necessidade de deslocamentos, pode reduzir os impactos ambientais. Imóveis localizados próximos ao transporte público ou em áreas centrais também contribuem para a redução da pegada de carbono, diminuindo a necessidade de transporte motorizado e as emissões de gases de efeito estufa. Ademais, a administração pública pode incorporar práticas sustentáveis nos imóveis locados, como programas de reciclagem, uso eficiente da água e energia, e redução de resíduos, promovendo uma gestão ambientalmente responsável.

### Impactos Negativos

14.1.2. Por outro lado, a locação de imóveis também podem gerar impactos ambientais negativos. Imóveis antigos ou mal conservados podem apresentar baixa eficiência energética, resultando em maior consumo de energia e maiores emissões de poluentes. A escolha de imóveis em locais de difícil acesso ou longe dos centros urbanos pode aumentar a necessidade de deslocamentos por parte dos servidores públicos, pacientes, fornecedores e público em geral, contribuindo para o aumento do

tráfego e das emissões de poluentes. Além disso, mudanças frequentes de imóveis podem resultar na geração de resíduos adicionais devido a reformas, mudanças de mobiliário e descartes de materiais. A locação de imóveis em áreas já sobrecarregadas pode aumentar a pressão sobre a infraestrutura local, como sistemas de água e esgoto, energia elétrica e gerenciamento de resíduos.



### Mitigação dos Impactos Ambientais

14.1.3. Para minimizar os impactos ambientais da locação de imóveis, a administração pública pode adotar estratégias eficazes. A escolha de imóveis sustentáveis e implementar medidas de eficiência energética, como iluminação LED e uso racional de água. A localização estratégica dos imóveis, próximos a transporte público e infraestrutura urbana, pode reduzir a necessidade de deslocamentos, diminuindo o tráfego e as emissões de poluentes. Adotar práticas de gestão de resíduos que incentivem a reciclagem e a redução de resíduos, além de programas de reutilização de materiais, contribui para a minimização dos impactos ambientais. Estabelecer programas de monitoramento ambiental e melhoria contínua permite avaliar e reduzir continuamente os impactos ambientais das operações nos imóveis locados, promovendo um desenvolvimento mais sustentável e responsável.

## 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nos pontos apresentados, a locação de um imóvel para o funcionamento da Casa dos Conselhos é uma decisão viável e necessária. Esta ação atenderá de forma eficiente a demanda por um espaço adequado para as atividades dos conselhos municipais, melhorará a qualidade do atendimento e otimizará os recursos disponíveis, resultando em benefícios significativos para a gestão democrática e a participação cidadã na comunidade.

## 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

**RODRIGO ANDRE COSTA LEITE**

EQUIPE DE PLANEJAMENTO



Assinou eletronicamente em 09/08/2024 às 15:07:47.

**ALYNE BATISTA BARROS**

EQUIPE DE PLANEJAMENTO



Assinou eletronicamente em 09/08/2024 às 15:03:07.



**JOSE AILTON PEREIRA FILHO**

EQUIPE DE PLANEJAMENTO



Assinou eletronicamente em 09/08/2024 às 15:01:26.

## Matriz de Gerenciamento de Riscos



## 1. Informações Básicas

Número da Matriz de Alocação de Riscos

84/2024

Responsável pela Edição

ALYNE BATISTA BARROS

Data de Criação

09/07/2024 08:58

Objeto da Matriz de Riscos

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA CASA DOS CONSELHOS

## 2. Histórico de Revisões

Nenhuma Revisão encontrada.

## 3. Riscos Identificados

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
	Planejamento insuficiente	Especificações de contratação escassas e levantamento de dados não condizentes com a realidade do órgão	Planejamento	Administração	Médio	

**Impactos**

- Planejamento dos serviços em desconformidade com as necessidades da Administração.
- Locação de imóvel que não possibilitem a realização de todas atividades da Administração.

**Ações Preventivas**

- P-01 Realizar levantamento de dados atualizados da demanda do órgão (funcionários, atividades, ambientes) **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, JOSE AILTON PEREIRA FILHO
- P-02 Elaborar Estudo Técnico Preliminar da contratação e Programa de Necessidades analisando a real necessidade da Administração. **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, JOSE AILTON PEREIRA FILHO
- P-03 Realizar definições condizentes com as atividades realizadas pela Administração. **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, JOSE AILTON PEREIRA FILHO

**Ações de Contingência**

- C-01 Identificar a necessidade de complementação de informações ou adequações durante a fase de planejamento. **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, JOSE AILTON PEREIRA FILHO
- C-02 Realizar adequações nos documentos da fase interna de contratação. **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, JOSE AILTON PEREIRA FILHO

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-02	Atraso na contratação do imóvel	Na Não contratação de locação de imóvel em tempo hábil	Planejamento	Administração	Alto	

**Impactos**

- Falta de local para funcionamento da Coronel Joaquim Matos.

**Ações Preventivas**

- P-01 Agilidade nas definições técnicas e administrativas do imóvel que atenda as necessidades da escola Coronel Joaquim Matos. **Responsáveis:** JOSE AILTON PEREIRA FILHO, RODRIGO ANDRE COSTA LEITE
- P-02 Análise inicial de mercado local de possíveis imóveis que atendam as prerrogativas técnicas e administrativas. **Responsáveis:** JOSE AILTON PEREIRA FILHO, RODRIGO ANDRE COSTA LEITE

**Ações de Contingência**

- C-01 Elaboração da documentação necessária para locação do imóvel em tempo hábil. **Responsáveis:** JOSE AILTON PEREIRA FILHO, RODRIGO ANDRE COSTA LEITE
- C-02 Realização de prospecção de mercado de imóveis que atendam às necessidades mínimas exigidas pela Administração. **Responsáveis:** JOSE AILTON PEREIRA FILHO, RODRIGO ANDRE COSTA LEITE

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-03	Levantamento superestimado dos valores	Planejamento realizado sem pesquisa de preços no mercado local.	Planejamento	Administração	Médio	

**Impactos**

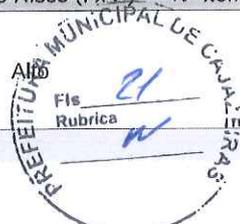
- Valor de locação do imóvel com preços superiores ao de mercado.

**Ações Preventivas**

- P-01 Realizar pesquisa de mercado de imóveis que atendam as especificações técnicas. **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, RODRIGO ANDRE COSTA LEITE
- P-02 Definir valores referenciais para contratação, conforme preços praticados no mercado. **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, RODRIGO ANDRE COSTA LEITE

**Ações de Contingência**

C-01 Caso seja verificado equívocos no dimensionamento de custos, verificar a **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, RODRIGO ANDRE COSTA LEITE  
possibilidade de anulação da contratação.

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-04	Contratação de locatário incapaz de executar o contrato	Contratado sem qualificação adequada e recusa do locatário na realização de benfeitorias no imóvel sob sua responsabilidade	Planejamento	Contratada		
						
<b>Impactos</b>						
1	Serviço de locação não será prestado com eficiência e eficácia					
2	Descumprimento(s) Contratual(ais)					
3	Problemas no reparo de instalações físicas do imóvel					
4	Realização de benfeitorias necessárias pelo contratante em imóvel alugado que deveriam ser de responsabilidade do locatário					
<b>Ações Preventivas</b>						
P-01	Contrato com previsões de obrigações coerentes e com garantia de atendimento das obrigações pelo locatário, conforme Lei 8.245/1991 sobre locações de imóveis urbanos.			<b>Responsáveis:</b> RODRIGO ANDRE COSTA LEITE, JOSE AILTON PEREIRA FILHO		
P-02	Fiscalização efetiva durante toda a vigência do contrato			<b>Responsáveis:</b> RODRIGO ANDRE COSTA LEITE, JOSE AILTON PEREIRA FILHO		
P-03	Descrição minuciosa dos serviços e manutenções (preventiva e corretiva) das instalações físicas sob responsabilidade do locatário			<b>Responsáveis:</b> RODRIGO ANDRE COSTA LEITE, JOSE AILTON PEREIRA FILHO		
P-04	Exigências de garantias contratuais			<b>Responsáveis:</b> RODRIGO ANDRE COSTA LEITE, JOSE AILTON PEREIRA FILHO		
<b>Ações de Contingência</b>						
J1	Elaboração de contrato com obrigações do locatário detalhadas e com previsão de garantias e sanções			<b>Responsáveis:</b> RODRIGO ANDRE COSTA LEITE, JOSE AILTON PEREIRA FILHO		
C-02	Aplicação de sanções em descumprimentos contratuais			<b>Responsáveis:</b> RODRIGO ANDRE COSTA LEITE, JOSE AILTON PEREIRA FILHO		
C-03	Retenção de valores da locação mediante a realização de benfeitorias pelo contratante, conforme contrato e art. 35 da Lei 8.245/1991			<b>Responsáveis:</b> RODRIGO ANDRE COSTA LEITE, JOSE AILTON PEREIRA FILHO		
C-04	Realização de rescisão contratual e nova contratação			<b>Responsáveis:</b> RODRIGO ANDRE COSTA LEITE, JOSE AILTON PEREIRA FILHO		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-05	Encerramento prematuro do contrato	Encerramento do contrato por decisão do locador por alienação ou venda do imóvel	Planejamento	Contratada	Médio	
<b>Impactos</b>						
1	Saída prematura do imóvel alugado					
<b>Ações Preventivas</b>						
J1	Inclusão de multa para encerramento prematuro do contrato, suficiente para desestimular a rescisão antecipada.			<b>Responsáveis:</b> JOSE AILTON PEREIRA FILHO, ALYNE BATISTA BARROS		
<b>Ações de Contingência</b>						
C-01	Elaboração de contrato com cláusulas que protejam os interesses da Administração, com o devido registro.			<b>Responsáveis:</b> JOSE AILTON PEREIRA FILHO, ALYNE BATISTA BARROS		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-06	Seleção de imóvel inadequado de demanda institucional	Avaliação inadequada das propostas obtidas e/ou escolha de proposta que não atenda a demanda	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	
<b>Impactos</b>						
1	Seleção de imóvel que não atendam ao requisitos mínimos e as premissas técnicas definidas no ETP.					
2	Ocupação de imóvel com área(s) insuficiente(s) ou instalações físicas inadequadas					
<b>Ações Preventivas</b>						
P-01	Análise de proposta(s) por equipe multidisciplinar com avaliação de todos os requisitos definidos durante a fase de planejamento			<b>Responsáveis:</b> ALYNE BATISTA BARROS, RODRIGO ANDRE COSTA LEITE		
P-02	Definição pela proposta mais vantajosa a Administração Pública conforme premissas definidas			<b>Responsáveis:</b> ALYNE BATISTA BARROS, RODRIGO ANDRE COSTA LEITE		
<b>Ações de Contingência</b>						
C-01	Revisão do processo de seleção de imóvel			<b>Responsáveis:</b> ALYNE BATISTA BARROS, RODRIGO ANDRE COSTA LEITE		
C-02	Revisão das premissas da contratação para adequação as propostas disponíveis no mercado caso não existem imóveis que atendam a todas as necessidades previstas.			<b>Responsáveis:</b> ALYNE BATISTA BARROS, RODRIGO ANDRE COSTA LEITE		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
--------	-------	----------------	------	--------------	------------------------	---------

**Impactos**

- 1 Instalações inapropriadas ou que podem causar acidentes (danos físicos) ou danos materiais (patrimônio)  
 2 Ocupação de local que não atenda as necessidades da Administração.  
 3 Instalações físicas que não atendam as normas técnicas da construção civil

**Ações Preventivas**

- P-01 Realização de vistoria criteriosa da edificação por profissionais habilitados

**Responsáveis:** JOSE AILTON PEREIRA FILHO,  
ALYNE BATISTA BARROS

**Ações de Contingência**

- C-01 Levantamento prévio das condições da edificação e notificação ao locatário com prazo para atendimento das adequações.

**Responsáveis:** JOSE AILTON PEREIRA FILHO,  
ALYNE BATISTA BARROS

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-08	Certidões do locatário vencidas durante vigência contratual	Pendências do locador com o Estado gerando impedimento de pagamentos	Gestão de Contrato	Contratada	Médio	
<b>Impactos</b>						
1	Suspensão de empenhos e pagamentos até que seja regularizada a situação fiscal, com previsão de rescisão de contrato caso a pendência persista.					
<b>Ações Preventivas</b>						
P-01	Alertar, antes do início do contrato, o locador sobre as condições contratuais com a Administração, orientando que mantenha sempre as certidões regulares e atualizadas.		<b>Responsáveis:</b> RODRIGO ANDRE COSTA LEITE, JOSE AILTON PEREIRA FILHO			
	Previsão contratual de multa compensatória para o locador no caso de rescisão por este motivo.		<b>Responsáveis:</b> RODRIGO ANDRE COSTA LEITE, JOSE AILTON PEREIRA FILHO			
<b>Ações de Contingência</b>						
C-01	Dar ciência e prazo de regularização ao locatário para regularização da situação sob risco de rescisão contratual.		<b>Responsáveis:</b> RODRIGO ANDRE COSTA LEITE, JOSE AILTON PEREIRA FILHO			
C-02	Aplicação de multa compensatória para o locador no caso de rescisão por este motivo.		<b>Responsáveis:</b> RODRIGO ANDRE COSTA LEITE, JOSE AILTON PEREIRA FILHO			

**4. Acompanhamento das Ações de Tratamento de Riscos**

Nenhum acompanhamento incluído.

**5. Responsáveis / Assinantes****Equipe de Planejamento**

  
**JOSE AILTON PEREIRA FILHO**  
 Equipe de Planejamento

  
**RODRIGO ANDRE COSTA LEITE**  
 Equipe de Planejamento

ALYNE BATISTA BARROS

Equipe de Planejamento

*Alyne Batista Barros*





# Termo de Referência 86/2024

## Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
86/2024	981975-PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS - PB	RODRIGO ANDRE COSTA LEITE	09/08/2024 15:00 (v 3.0)
Status	ASSINADO		

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	66/2024	56.2024.SECOP.SEPLAC

## 1. DO OBJETO

### TERMO DE REFERÊNCIA - INEXIGIBILIDADE



### PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS - PB

### INEXIGIBILIDADE NºIN80002.2024

Processo Administrativo n.º56.2024.SECOP.SEPLAC

#### 1.1 DEFINIÇÃO DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Cajazeiras - PB, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação DA CASA DOS CONSELHOS, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

## 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

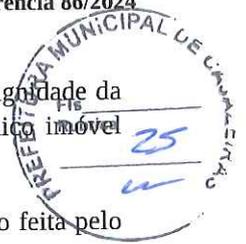
A contratação descrita é essencial pela necessidade da locação imobiliária de caráter urgente para fins do funcionamento da Casa dos Conselhos, que tem sua localização na rua Coronel Peba nº555, Centro, bem com descrição, atende a finalidade de sede da Casa dos Conselhos, onde funcionam três serviços: A feitaura dos RG - Registro Geral dos cidadãos, a Carteira dos Idosos, e sedia o trabalho dos Conselheiros Tutelares.

Ressalta-se que o presente imóvel é o único disponível na região central para locação no presente momento, o que conforme a Lei de nº 14.133, dispõe em seu artigo 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."

Uma vez que a morosidade fere diretamente o preceito Constitucional que busca-se proteger: A dignidade da pessoa Humana, artigo 1º inciso III da CRFB/88 é necessário o deferimento da locação do único imóvel disponível para locação na região central.

Destaca-se por fim que o valor cobrado para fins de aluguel está dentro do parâmetro da avaliação feita pelo departamento responsável, conforme anexos ao processo em tela.



### 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

O presente imóvel é composto por três quartos, sendo uma suíte, sala ampla, cozinha com bancada península, área de serviços, quintal, dispensa e garagem, tem configuração física para sediar a Casa dos Conselhos.

Informa-se que esse imóvel atende a necessidade de locação imediata da Casa dos Conselhos, uma vez que possui três quartos amplos, destinados cada qual para os serviços prestados por esta entidade.

Observa-se ainda, que o ideal é que seja uma locação central, pois os todos cidadãos conseguem ter fácil acesso abarcando os bairros circunvizinhos, e possui a descrição física perfeita para a presente demanda.

Por fim, o imóvel tem uma sala ampla essencial para garantir o período de espera dos demais usuários que aguardam atendimento para os serviços ofertados.

### 4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação é de R\$ 2.000 (dois mil reais) mensal, totalizando R\$ 24.000 (vinte e quatro mil reais) anual, obtido por meio de laudo de avaliação do imóvel, e do processo de **INEXIGIBILIDADE**. Através desse processo, é obtido a oferta do imóvel que atende aos requisitos apresentados neste Termo de Referência.

4.2. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

### 5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Casa de Conselhos, a Administração poderá optar pela **inexigibilidade** de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a Casa de Conselhos o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

### 6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.



## 7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

1. Certidão de Regularidade do FGTS;
2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
5. CEIS – Portal da Transparência;
6. CADIN – no SIAFI;
7. Certidão negativa com a Receita Municipal 8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

## 8. PRAZOS

8.1. A Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com **prazo de vigência contratual de 12 (doze) meses**.

8.2. A CASA DOS CONSELHOS pretende entrar no imóvel imediatamente após assinatura do contrato ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial.

## 9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se nos documentos anexos ao procedimento em tela.

9.2. As informações gerais que balizarão a Inexigibilidade estão apresentadas neste Termo de Referência, Contrato e demais anexos do procedimento.

Município de Cajazeiras, 04 de julho de 2024.

## 10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



**ALYNE BATISTA BARROS**

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 09/08/2024 às 14:59:59.

**JOSE AILTON PEREIRA FILHO**

Equipe de Planejamento



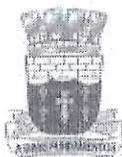
Assinou eletronicamente em 09/08/2024 às 15:00:03.

**RODRIGO ANDRE COSTA LEITE**

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 09/08/2024 às 14:59:48.



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS  
GABINETE DA SECRETÁRIA



TERMO DE REFERÊNCIA - APROVAÇÃO

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS.

**1.0.DO TERMO DE REFERÊNCIA**

1.1.O referido Termo de Referência apresenta os elementos necessários e suficientes, com o nível de precisão adequados, para a caracterização do objeto da contratação pretendida, de modo a melhor atender aos interesses e as necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional.

**2.0.DA APROVAÇÃO**

2.1.Fica o Termo de Referência em tela aprovado na forma como se apresenta.

**Termo de Referência aprovado** - Art. 6º, XXIII, da Lei 14.133/21:

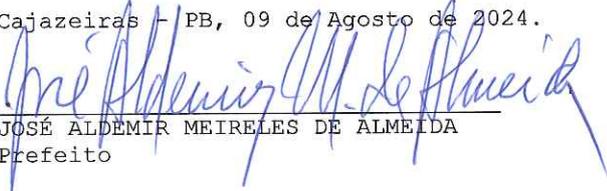
"Art. 6º Para os fins desta Lei, considera-se:"

...

XXIII - termo de referência: documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:"

A elaboração do termo de referência, a partir dos estudos técnicos preliminares, deve conter os elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar o objeto da licitação.

Cajazeiras - PB, 09 de Agosto de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
JOSÉ ALDEMIR MEIRELES DE ALMEIDA  
Prefeito



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS



VALOR DE REFERÊNCIA: Consulta de mercado

#### 1.0.DO OBJETO

1.1.Constitui objeto da respectiva solicitação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS.

#### 2.0.DA CONSULTA DE MERCADO

2.1.Nos termos da norma vigente o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, sendo considerado para isso a Avaliação Mercadológica, observadas as especificidades do local, bem como a valorização da área previamente atestada por profissional devidamente capacitado.

2.2.Na pretensa contratação o valor estimado foi definido com base no preço de mercado aferido por meio da utilização do seguinte parâmetro: Avaliação Mercadológica, elaborada por profissional com capacidade técnica atestada, levando-se em consideração as especificidades de mercado mobiliário e condições do imóvel a ser locado.

2.3.Com base nos custos para execução do objeto da contratação, definidos por meio de parâmetro de aferição de preço de mercado atestado por profissional capacitado e levando-se em consideração as condições do imóvel, constante na Lei 14.133/21, relacionamos abaixo o preço de referência considerado satisfatório.

2.4.Mês que serviu de base para elaboração da consulta de mercado: Junho de 2024.

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE	P. UNITÁRIO	P. TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS	MÊS	12	2.000,00	24.000,00
<b>Total</b>					<b>24.000,00</b>

#### 3.0.DO VALOR

3.1.0 valor total é equivalente a R\$ 24.000,00.

#### 4.0.DAS CONDIÇÕES DA CONTRATAÇÃO

4.1.0 prazo máximo para a execução do objeto desta contratação e que admite prorrogação nos casos previstos na Lei 14.133/21, está abaixo indicado e será considerado a partir da assinatura do Contrato:

Início: 3 (três) dias

Conclusão: 12 (doze) meses

4.2.A vigência da presente contratação será determinada: 12 (doze) meses, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste; podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114, da Lei 14.133/21.

4.3.Os preços contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano.

4.4.Dentro do prazo de vigência da contratação e mediante solicitação do Contratado, os preços poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, na mesma proporção da variação verificada no IPCA-IBGE acumulado, tomando-se por base o mês do orçamento estimado, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

4.5.Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

4.6.No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o Contratante pagará ao Contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica o Contratado obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

4.7.Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

4.8.Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

4.9.Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

4.10.O registro da variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços poderá ser realizado por simples apostila.

4.11.O prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso, será de até um mês, contado da data do fornecimento da documentação comprobatória do fato imprevisível ou previsível de consequência incalculável, observadas as disposições dos Arts. 124 a 136, da Lei 14.133/21.

4.12.O pagamento será realizado mediante processo regular e em observância às normas e procedimentos adotados, bem como as disposições dos Arts. 141 a 146 da Lei 14.133/21; da seguinte maneira: Para ocorrer no prazo de trinta dias, contados do período de adimplimento.

*Rodrigo André Costa Leite*

RODRIGO ANDRÉ COSTA LEITE  
Equipe de Planejamento



*Alyne Batista Barros*

ALYNE BATISTA BARROS  
Equipe de Planejamento

*José Ailton Pereira Filho*

JOSÉ AILTON PEREIRA FILHO  
Equipe de Planejamento

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

### INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Cajazeiras – PB.  
Sede da secretaria da Casa dos Conselhos  
CPF/CNPJ: 08.923.971/0001-15

### ASSUNTO:

Trata-se do Laudo de Avaliação de um imóvel, de acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos (NBR nº 14.653-2/ABNT), para sediar a Casa dos Conselhos, neste imóvel.

### PROPRIETÁRIOS:

SANDRO DIAS DE FREITAS  
CPF 872.877.904-59

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel está localizado na Coronel Peba, número 555, no centro da Cidade.

Formato: Regular;  
Topografia: Plano.

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel com características residenciais, mas que atendem as necessidades do locador. O mesmo possui uma garagem, uma sala, três quartos, sendo um suíte, um banheiro social, cozinha, área de serviço, despensa e um quintal.

A edificação tem um padrão construtivo excelente e está em um ótimo estado de conservação, localizado em uma das áreas mais privilegiadas do centro da cidade.

### CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

ABASTECIMENTO DE ÁGUA:	Existente;
ENERGIA ELÉTRICA:	Existente;
LIMPEZA URBANA:	Existente;
DRENAGEM PLUVIAL:	Existente;
MEIO FIO E PAVIMENTAÇÃO:	Existente;
SISTEMA VIÁRIO:	Existente.

### CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:



Devido ao aumento da procura e conseqüente diminuição da oferta por imóveis comerciais no centro da cidade, dado ao aumento de investimentos feitos, o mercado imobiliário, de um modo geral, sofreu alterações bastante significativas, principalmente no que tange ao aquecimento de preço de locações em toda a cidade e mais efetivamente nas imediações onde está localizado o imóvel avaliando.

---

#### FINALIDADE DO LAUDO:

O presente Laudo de Avaliação, tem por finalidade estimar o **VALOR DE MERCADO** do bem, ficando, todos, cientes dos valores de mercado.

---

#### MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

Utilizamos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde valor é definido através de comparação com os imóveis de características aproximadas ao imóvel que está sendo avaliado.

---

#### CONCLUSÃO:

Assim, após verificação dos dados, concluímos que o valor médio mais condizente para a locação do imóvel, seria entre **R\$ 1.600,00 (Mil e seiscentos reais) a R\$ 2.000,00 (Dois mil reais)**.

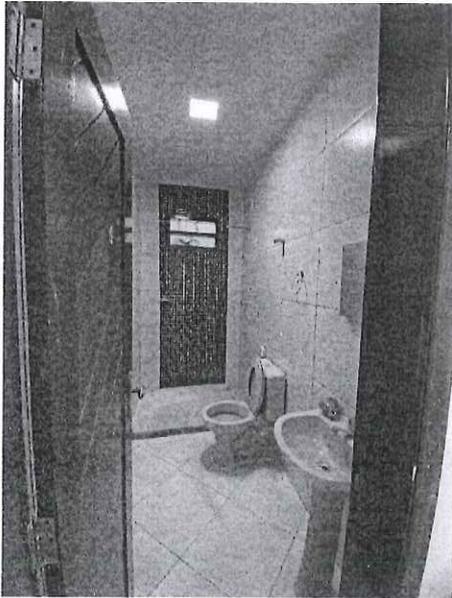
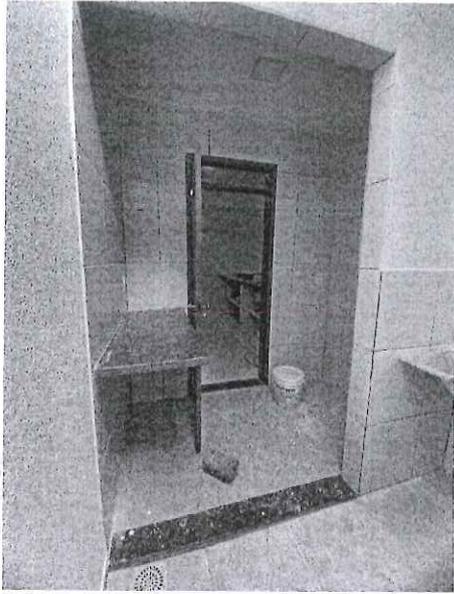
Data da vistoria: 25 de junho de 2024.

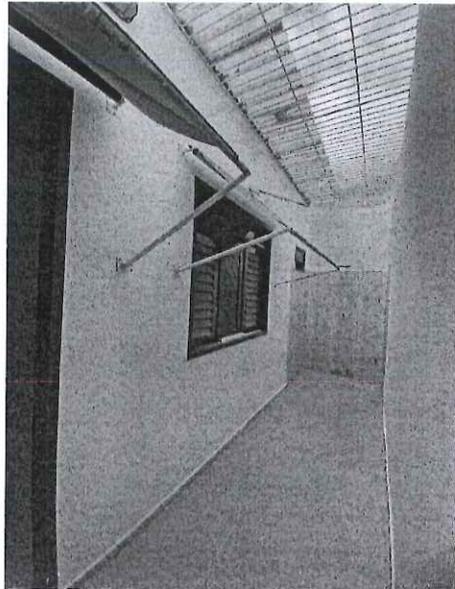
Cajazeiras, 25 de junho de 2024.

---

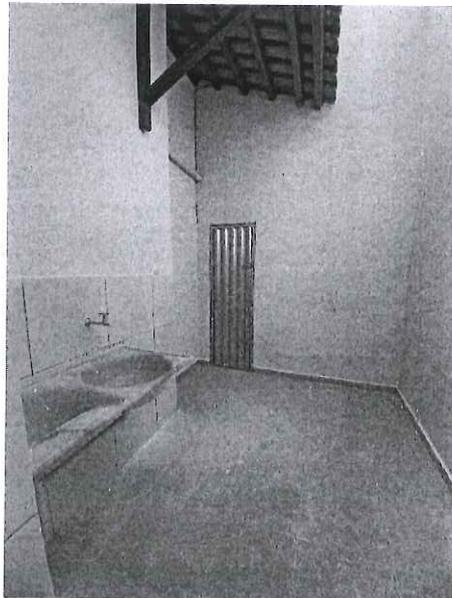
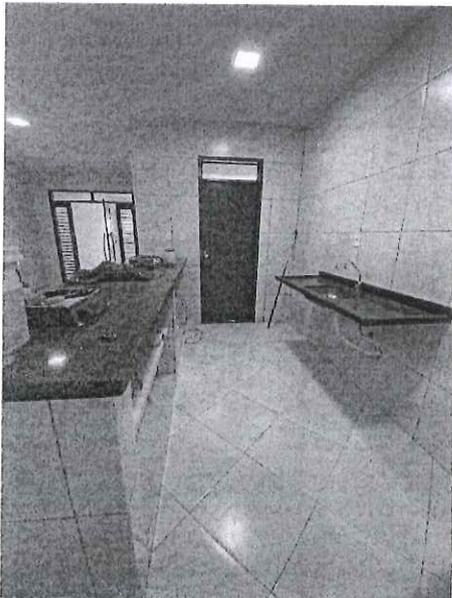
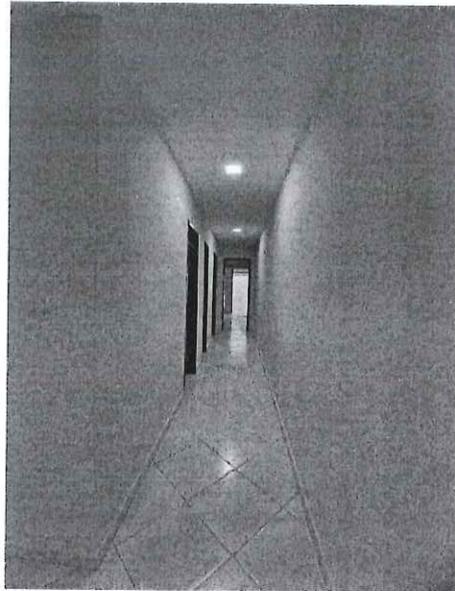
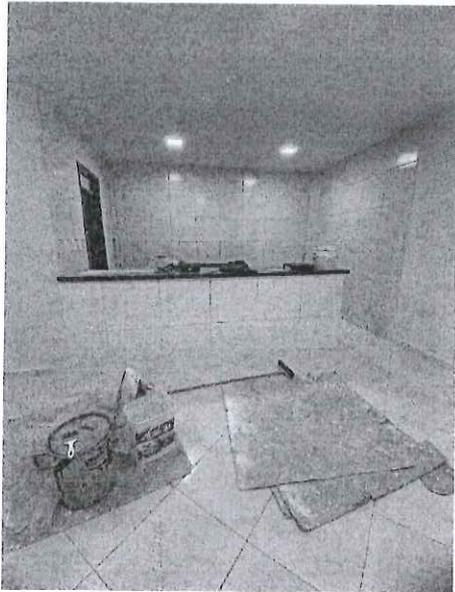
  
Tibério Manoel Almeida Menezes Braga  
Arquiteto CAU A70728-7  
Secretaria de Planejamento – SEPLAN  
Prefeitura Municipal de Cajazeiras/PB

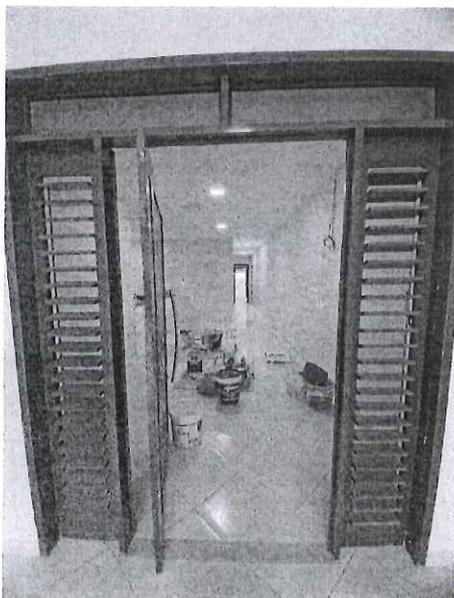






REFEITÓRIA MUNICIPAL DE CAVALERIAS  
Fls. 34  
Rubrica







ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS



REFERENTE: PROCEDIMENTO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

**DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA**

Realização do referido procedimento de contratação direta:

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS.

**DECLARAÇÃO**

Conforme solicitado, declaramos haver previsão de dotação apropriada no orçamento vigente para a devida execução do objeto a ser contratado ficando, portanto, demonstrada, pela reserva orçamentária que neste ato foi realizada, a compatibilidade da previsão desses recursos com o compromisso a ser assumido:

02.160 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano  
08 244 1001 2083 - Manutenção das Atividades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano  
3390.36 99 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA  
3390.39 99 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA  
1001 - Recurso Ordinários - Recurso do Exercício Corrente

Cajazeiras - PB, 09 de Agosto de 2024.

  
CAIO CÉSAR LIMA DE SOUZA  
Tesoureiro



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS  
GABINETE DA SECRETÁRIA



REFERENTE: PROCEDIMENTO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

**AUTORIZAÇÃO**

**Expediente:** SOLICITAÇÃO  
Secretaria de Desenvolvimento Humano.  
**Assunto:** Procedimento de inexigibilidade de licitação.  
**Anexo:** Solicitação correspondente devidamente instruída com a justificativa para a necessidade da demanda requerida.

**D E S P A C H O**

AUTORIZO a realização do procedimento de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, objetivando:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS.

Destaca-se que o referido certame, conforme evidenciado na etapa inicial do processo, será regido pela seguinte regra:

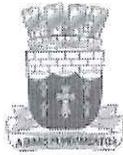
**Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.**

Conforme informação do setor responsável existe disponibilidade de dotação específica no orçamento vigente, apropriada para a devida execução do objeto a ser contratado, inclusive restou devidamente demonstrada a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido.

Remeta-se a solicitação em tela, instruída de todas as informações e elementos correspondentes inclusive com a justificativa para a necessidade da demanda requerida, ao Setor de Contratação deste órgão para formalização do referido procedimento de contratação direta por Inexigibilidade de Licitação.

Cajazeiras - PB, 09 de Agosto de 2024.

JOSÉ ALDEMIR MEIRELES DE ALMEIDA  
Prefeito



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS  
SETOR DE CONTRATAÇÃO



REFERENTE: PROCEDIMENTO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

**PROTOCOLO**

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 56.2024.SECOP.SEPLAC

Realização do referido procedimento de contratação direta:

Origem: Secretaria de Desenvolvimento Humano

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS.

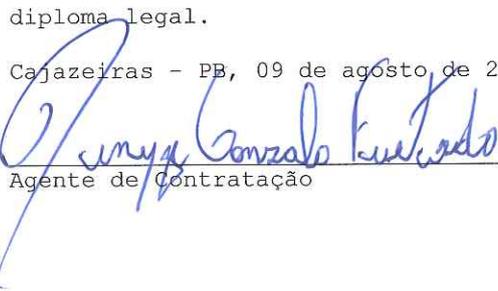
Fundamentação: Lei Federal nº 14.133, de 1º de Abril de 2021; Lei Complementar nº 123, de 14 de Dezembro de 2006; e legislação pertinente, consideradas as alterações posteriores das referidas normas.

Protocolo: Observadas as disposições legais, bem como os elementos que instruem os autos, em especial a justificativa para a necessidade da demanda requerida e principalmente a devida autorização para formalização da referida contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, nos termos do Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, este Órgão de Contratação protocolou o processo em tela:

**INEXIGIBILIDADE Nº IN80002/2024 - 09/08/2024**

Procedimento: Aos autos do processo ora protocolado e numerado, o qual está instruído com a respectiva documentação de formalização de demanda; estimativa de despesa; demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido; e a autorização da autoridade competente; após a devida autuação, serão juntados oportunamente a exposição de motivos e seus elementos constitutivos, inclusive a correspondente minuta do contrato, a qual indicará, necessariamente, as razões da escolha do contratado bem como a justificativa de preço; e que posteriormente deverão ser submetidos à apreciação da Autoridade Superior para aprovação e à análise dos setores competentes para emissão de parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos na Lei 14.133/21, em especial no seu Art. 72. Deverá ser juntada aos autos, ainda, a documentação da comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária e, conforme o disposto no parágrafo único do referido artigo, deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato celebrado; observadas as disposições do referido diploma legal.

Cajazeiras - PB, 09 de agosto de 2024.

  
Agente de Contratação

ESTADO DA PARAÍBA  
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS

PORTARIA Nº SA.081.2024

EMENDA: NOMEIA AGENTE DE CONTRATAÇÃO, PREGOEIRO E EQUIPE DE APOIO PARA CONDUZIR OS ATOS DAS LICITAÇÕES E CONTRATAÇÕES MUNICIPAIS DERIVADAS DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021.

JOSÉ ALDEMIR MEIRELES DE ALMEIDA, PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS, ESTADO DA PARAÍBA, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS E EM ATENDIMENTO AO NOVO ESTATUTO FEDERAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS, LEI Nº. 14.133 DE 01 DE ABRIL DE 2021, DECRETO ESTADUAL Nº 41.200 DE 26 DE ABRIL DE 2021 E DECRETO MUNICIPAL Nº 15 DE 07 DE MARÇO DE 2022,

## RESOLVE:

Art. 1º Nomeia-se a servidora efetiva DENYZE GONSALO FURTADO para exercer a função de AGENTE DE CONTRATAÇÃO e de PREGOEIRA MATRICULA 15782 do Município de Cajazeiras, a fim de conduzir os atos das licitações e contratações municipais derivadas da Lei Federal nº 14.133/2021.

Parágrafo único. Somente em licitações na modalidade pregão, o(a) agente responsável pela condução do certame é designado(a) pregoeiro(a)

Art. 2º Nomeia-se os servidores BEATRIZ LOPES DA SILVA - MATRICULA 17121 e JACÓ CEZAR OLIVEIRA BEZERRA - MATRICULA 18350, para exercerem a função de equipe de apoio das licitações e contratações municipais derivadas da Lei Federal nº 14.133/2021.

Parágrafo único. Os servidores mencionados no caput deste artigo auxiliarão o(a) Agente de Contratação e o(a) Pregoeiro(a) no desempenho de suas atribuições.

Art. 3º Integram o rol de atribuições do(a) Agente de Contratação e do(a) Pregoeiro(a) a tomada de decisões, o acompanhamento do trâmite da licitação, o impulsionamento do procedimento licitatório e a execução de quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até a homologação e das contratações diretas, incluindo a solicitação de emissão de pareceres técnicos e jurídicos, para subsidiar as suas decisões.

§ 1º O(A) Agente de Contratação ou o(a) Pregoeiro(a) convocará os membros da equipe de apoio quando necessário e delegará as

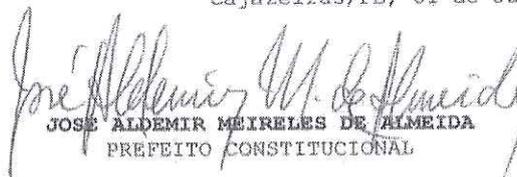
ESTADO DA PARAÍBA  
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS

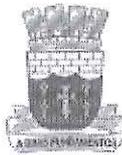
atribuições para o regular desenvolvimento das licitações e contratações municipais.

§ 2º O(A) Agente de Contratação ou o(a) Pregoeiro(a) convocará servidores públicos efetivos, que possuam conhecimento técnico acerca do objeto da licitação, para auxiliarem em atos dos certames.

Art. 4º A presente portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Cajazeiras/PB, 01 de Julho de 2023.

  
JOSE ALDEMIR MEIRELES DE ALMEIDA  
PREFEITO CONSTITUCIONAL



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS  
SETOR DE CONTRATAÇÃO



**TERMO DE AUTUAÇÃO DE PROCESSO LICITATÓRIO**  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 56.2024.SECOP.SEPLAC

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS.

**I - RECEBIMENTO**

Nesta data recebemos a documentação inerente à execução do objeto acima indicado, composta, inclusive, pelos seguintes elementos: solicitação para realizar procedimento de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, com justificativa para a necessidade da contratação e a respectiva documentação de formalização de demanda; estimativa de despesa; demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido; e a autorização da autoridade competente.

**II - PROTOCOLO**

Observadas as disposições legais, bem como os elementos que instruem os autos, em especial a justificativa para a necessidade da demanda requerida e principalmente a devida autorização para formalização da referida contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, nos termos do Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, este Órgão de Contratação protocolou o processo em tela:  
**Inexigibilidade nº IN80002/2024 - 09/08/2024.**

**III - ELEMENTOS DO PROCESSO**

Após devidamente autuado, protocolado e numerado, aos autos do presente processo, o qual está instruído com a respectiva documentação de formalização de demanda; estimativa de despesa; demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido; e da autorização da autoridade competente; serão juntados oportunamente a exposição de motivos e seus elementos constitutivos, inclusive a correspondente minuta do contrato, a qual indicará, necessariamente, as razões da escolha do contratado bem como a justificativa de preço.

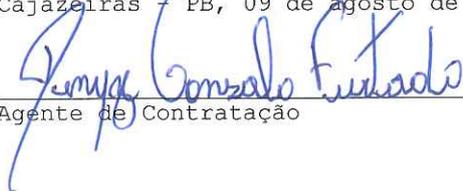
**IV - PROCEDIMENTO**

Remeta-se a Secretaria de Desenvolvimento Humano.

Prezados Senhores,

Encaminhamos os elementos do processo ora autuado para a devida instrução, devendo ser juntada a exposição de motivos elaborada por esta Secretaria de Desenvolvimento Humano, a qual indicará, necessariamente, dentre outras informações, as razões da escolha do contratado bem como a justificativa de preço, com a correspondente minuta do contrato. Em seguida os autos deverão ser submetidos à apreciação da Autoridade Superior para aprovação e à análise dos setores competentes para emissão de parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos na Lei 14.133/21, em especial no seu Art. 72. Deverá ser juntada aos autos, ainda, a documentação da comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária e, conforme o disposto no parágrafo único do referido artigo, deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato celebrado; observadas as disposições do referido diploma legal.

Cajazeiras - PB, 09 de agosto de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
Agente de Contratação

# Contrato 49/2024



## Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
49/2024	981975-PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS - PB	JOSE AILTON PEREIRA FILHO	09/08/2024 15:10 (v 3.0)
Status	ASSINADO		

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		56.2024.SECOP.SEPLAC

## 1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO



**MINUTA DE CONTRATO**  
**Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**  
**LOCAÇÃO**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS - PB**

Processo Administrativo nº56.2024.SECOP.SEPLAC

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 80002/2024, QUE FAZEM ENTRESI, A SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO HUMANO E SANDRO DIAS DE FREITAS**

A Prefeitura Municipal de Cajazeiras-PB, CNPJ: 08.923.971/0001-15, com sede RUA CEL. JUVÊNIO CARNEIRO, Nº 253 CENTRO, CEP: 58900-000, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano, com sede no(a) Av. Joca Claudino, s/n, Tancredo Neves, na cidade de Cajazeiras - PB, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 08.923.971/0001-15, neste ato representado(a) pelo(a) Secretária **FRANCISCA JULIANA DE LIMA SUASSUNA**, nomeado(a) pela Portaria nº 107.2024.CCS1, doravante denominado LOCATÁRIO, e o(a) **SANDRO DIAS DE FREITAS**, inscrito(a) no CPF sob o nº 872.877.904-59, sediado(a) na Rua Francisca Fernandes Claudino, 171, Bairro Leopoldina, Cajazeiras/PB doravante designado LOCADOR, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 56.2024.SECOP.SEPLAC e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade n. 80002/2024, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

## CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço: Rua Coronel Peba, nº 555, Centro, Cajazeiras - PB, inscrição do imóvel n: 15164, para abrigar as instalações da CASA DE CONSELHOS.



## 2. CLÁUSULA SEGUNDA – FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso - V da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por **inexigibilidade** de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

## 3. CLÁUSULA TERCEIRA – DEVERES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

3.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

3.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.9. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

3.10. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.11. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

3.12. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

3.13. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

3.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação:

3.14.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.14.2. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.14.3. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

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



## 4. CLÁUSULA QUARTA - DEVERES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 4.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
  - 4.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.4. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
  - 4.5.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
  - 4.5.2. Quando da devolução do imóvel/espaco 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/espaco 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.
- 4.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.9. 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;
- 4.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 4.11. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
  - a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
  - b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
  - c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
  - d. conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de



- uso comum;
- e. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
  - f. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
  - g. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
  - h. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.11.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

4.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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 nº 8.245, de 1991;

4.14. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado

4.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.16. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.**

## 5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

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

## 6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ **2.000,00 (dois mil reais)**, perfazendo o valor total de R\$ 24.000,00 (**vinte e quatro mil reais**).

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o

LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.



## 7. CLÁUSULA SÉTIMA – LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO

### Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

7.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

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

7.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

### Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice **IGP-M** de correção monetária.

7.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.12. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.13.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.



## 8. CLÁUSULA OITAVA - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

8.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.2.1. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.2.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.2.3. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

8.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## 9. CLÁUSULA NONA - EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

## 10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em 04/06/2024.



10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do **Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas - FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado (s) pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

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

## 11. DÉCIMA PRIMEIRA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

### 02.160 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano

08 244 1001 2083 - Manutenção das Atividades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano

3390.36 99 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA

3390.39 99 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA

1001 - Recurso Ordinários - Recurso do Exercício Corrente

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

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.



### 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DAS ALTERAÇÕES

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

13.2. 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).

13.3. 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.

### 14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

#### DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

1. 1. Multa Moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 (trinta) dias;
2. 2. Multa Compensatória de 15% (quinze por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);
3. 3. Multa Compensatória 5% a 30% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de **60 (sessenta) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7. 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; e
- d) os danos que dela provierem.

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

14.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e /ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.

## 15. 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;

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.3.3. Indenizações e multas.

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

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).



## 16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## 17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

## 18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Cajazeiras/PB, para dirimir os litígios que decorrem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº14.133/21.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Cajazeiras - PB, 09 de agosto de 2024.

---

**FRANCISCA JULIANA DE LIMA SUASSUNA**

Portaria nº 107.2024.CCS1

---

**SANDRO DIAS DE FREITAS**

CPF nº 872.877.904-59

TESTEMUNHAS:

1 - \_\_\_\_\_

2 - \_\_\_\_\_



## 19. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

### **RODRIGO ANDRE COSTA LEITE**

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 09/08/2024 às 15:10:12.

### **JOSE AILTON PEREIRA FILHO**

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 09/08/2024 às 15:03:56.

### **ALYNE BATISTA BARROS**

EQUIPE DE PLANEJAMENTO



Assinou eletronicamente em 09/08/2024 às 15:04:36.



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSPORTES  
SECRETARIA NACIONAL DE TRANSPORTES

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL  
1838843225

PREMIUNDO PLASTIFICAR  
1838843225

NOME: SANDRO DIAS DE FREITAS

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR: 1421994 SSP PB

CPF: 872.877.904-59 DATA NASCIMENTO: 23/06/1969

RESIDÊNCIA: JOSE DIAS DE FREITAS MARIA MADALENA DIAS

FORMAÇÃO: ACQU. CATIAS B

Nº REGISTRO: 03676616303 VALORES: 06/11/2019 1ª MARCADO: 24/02/2006

Observações:

*Sandro Dias de Freitas*  
ASSINATURA DO PORTADOR

CIDADE: CAJAZEIRAS, PB DATA DE EMISSÃO: 06/11/2019

*[Assinatura]*  
ASSINATURA DO EMPREGADOR

14080014028  
PB039986314

PARAIBA



**DANFSE - DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTAFISCAL DE ENERGIA ELÉTRICA E ELETRÔNICA**  
 ENGENHARIA PARAIBA - DISTRIBUIDORA DE ENERGIA S.A.  
 R. 250, Rua 25 - CEP: 58900-000 - Fone: (31) 3471-9999  
 CNPJ: 07.000.313/0001-03 - Insc. Est.: 16.315.823-0

**CASA DE SANDRO**

POTERÍO: 014 - 0212 - 225 - 1390  
 MATRÍCULA: 70472-0054-4-1  
 UOM: BANC

DOM. ENT:

Data de Apresentação: 02/05/2024  
 Cadastro sua Fatura em Débito Automático:  
 Utilize o Código: 0500783472-4

Classificação: MTG-CONVENIONAL BAIXA TENSÃO / B1  
 RESIDENCIAL - RESIDENCIAL

LIGAÇÃO: TRIFÁSICO

TENSÃO NOMINAL EM VOLTS: DISP: 300 Lim. Min: 300 Lim. Max: 300

**SANDRO DIAS DE FREITAS**

1

RUA FRANCISCA FERREIRAS CLAUDINO, 171 - 85600000

**CODIGO DO CLIENTE**  
5783472-4  
**CODIGO DA INSTALAÇÃO**  
W7012306293

Datas de Leituras	Letura Anterior	Letura Atual	Nº Fases	Próxima Letura
	21/03/2024	22/04/2024	32	23/05/2024

LEOPOLDINA CAJAZEIRAS (AG. 212)  
 CNPJ/CPF/RANI: 87X.000.X04-59  
 Insc. Est.:

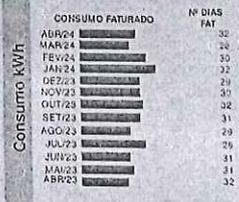


NOTA FISCAL Nº: 001.069.553 - Série: 002  
 DATA DE EMISSÃO: 23/04/2024  
 Consulte pela Fatura em

REF. MÊS / ANO	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
Abril / 2024	16/05/2024	R\$ 116,91

Declaração de Quitação Anual de Débitos - Conforme previsto na Lei 12.007 de 23 de junho de 2009, informamos a quitação dos débitos referentes aos fatos geradores de tributos e encargos desta unidade consumidora - vencidos no ano de 2023 e meses anteriores. Esta declaração substitui para o consumidor o comprovante da quitação dos débitos dos fatos geradores dos fatos geradores em meses anteriores ao ano a que se refere a declaração anterior. \*Problemas com o aplicativo? Nós podemos ajudar - Ligue: (31) 3222-4557 / 9 8559-4556 - Alcoolicos Antídotos na Paraíba

Mês da Fatura	Unid.	Quant.	Preço unit. (R\$) com tributos	Valor (R\$)	PIS/COFINS (R\$)	Dedução, % Aliq. ICMS (R\$)	ICMS (R\$)	Tarifa unit. R\$	Tributo	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor (R\$)
Consumo em kWh	KWH	355,00	0,751306	266,91	10,86	280,34 20	56,10	0,602190	PIS:	63,31	0,8713	6,55
Energia Ativa Faturada	KWH	255,00	0,693209	177,27	7,83	-79,16 20	-15,82	0,602190	COFINS:	63,31	4,6135	2,54
TAXAS E SERVIÇOS									ICMS:	201,78	20,00	40,35
CONTRIBUIÇÃO ILLUM PUBLICA				13,24	0,00	0,00 0	0,00					



TOTAL: 116,91 3,08 201,78 40,35

Medidor	Situação	Posto	Letura Anterior	Letura Atual	Diferença	Consumo kWh
W7012306293	Energia Ativa em kWh	Posto	16713	15063	1	355
W7012306293	Energia Reativa	Posto	109617	111310	1	1693

**RESERVA DO FISCO**  
 Art. 13, Inciso VII do RICMS/PB - 1997  
 EMITIDO EM CONTINGÊNCIA Pendente de Autorização



LIVRO 382

FOLHA 070

AH

**Cartório Antonio Holanda**  
CNPJ/MF 09.318.577/0001-10  
CAJAZEIRAS-PB - PB - 1º OFÍCIO - Serventia Extrajudicial  
**MARIA DOLORES LIRA DE SOUZA**  
Tabelião e Registradora



**STANLEY LIRA DE SOUZA**  
Substituto

REG. DE IMÓVEIS, ESCRITURAS, PROCURAÇÕES, PROTESTOS, AUTENTICAÇÕES, RECONH. DE FIRMAS, ETC.

Rua Odilon Cavalcante, 81, Centro - CAJAZEIRAS-PB - Paraíba - Fone: 63 3531-2015 /

VALOR R\$ 285.000,00

SEGUNDO TRASLADO DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA que fazem e assinam: MARTA JACINTA LIRA DE OLIVEIRA; MARIA TEREZA LIRA DE OLIVEIRA CHAVES como outorgantes vendedoras e SANDRO DIAS DE FREITAS; NADJA LIMA DE LIRA DIAS como outorgados compradores.

**SAIBAM** todos quantos esta pública escritura virem que aos dezesseis dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e quatro (16/07/2024), nesta cidade de CAJAZEIRAS-PB, Estado do Paraíba, Rua Odilon Cavalcante, 81-Centro, Cadastro Nacional 06.922-9, inscrito no CNPJ sob o nº 09318577000110, em serventia cujos serviços a mim foram regularmente delegados pelo Poder Público Estatal, compareceram partes entre si previamente acordadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTES VENDEDORAS** - MARTA JACINTA LIRA DE OLIVEIRA, brasileira, casada, funcionária pública, inscrita no CPF sob nº 396.622.764-91, portadora do RG nº 993273-SSP/PB, residente e domiciliada na Av. Umbuzeiro, 185, Edifício Príncipe de Milão, Apt 202, Manaira, João Pessoa, Paraíba; MARIA TEREZA LIRA DE OLIVEIRA CHAVES, brasileira, viúva, funcionária pública, inscrita no CPF sob nº 518.392.374-49, portadora do RG nº 787.798-SSP/PB, residente e domiciliada na Rua José de Oliveira Curchatuz, 620, Edifício Heládio Holanda, Apt 402, Jardim Oceania, João Pessoa, Paraíba. Certidão de indisponibilidade, código hash: 75fd.ec08.6f9f.b6d6.delf.474d.b38b.9f9e.d8d8.3a47, e, de outro lado, como **OUTORGADOS COMPRADORES** - SANDRO DIAS DE FREITAS e sua esposa NADJA LIMA DE LIRA DIAS, brasileiros, casados, em Regime de Comunhão Parcial de Bens, no Cartório de Cajazeiras, livro B-21, fls. 053, nº 5765, em 30/09/1993, comerciantes, residentes e domiciliados na Rua Venâncio Neiva, 049, centro, nesta cidade de Cajazeiras, Estado da Paraíba, portadores do CPF de nº 872.877.904-59 e 029.316.494-06; todos por mim reconhecidos como os próprios através dos documentos de identificação supramencionados, e que me foram exibidos no original, e de cujas capacidades jurídicas para o ato dou fé, pelas respostas às perguntas que lhes fiz. E perante mim Substituto, pelas outorgantes vendedoras já nomeadas e qualificadas, me foi dito que **VENDEM** aos mesmos outorgados compradores totalmente livre e desembaraçado de quaisquer espécie de ônus, inclusive os de natureza tributária, O **IMÓVEL** com as seguintes características: Uma casa de morada, construída de tijolos, coberta de telhas, com uma portão de ferro e um janelão de frente, sita a rua Cel. Peba, 555, centro, nesta cidade, limitando-se: ao norte, com Francisco Assis Delfino, ao sul, com Rosa Ferreira das Dores e outra, e os fundos, com a rua Venâncio Neiva. Cadastrado no DAT da Prefeitura Municipal de Cajazeiras, sob nº 01.046.0022.0000.000. inscrição: 0015164, adquirida por compra feita a Jose Ramalho Dias e outros, por

VÁLIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE



LIVRO 382

FOLHA

escritura de compra e venda, datada de 16 de janeiro de 1990, conforme registro Livro 2-AR, fls. 218, matrícula 9008, dataa de de fevereiro de 2021. As partes declaram, para os devidos fins, que não houve participação de corretor de imóveis na presene transação., pelo preço certo e previamente convencionado de R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais), quantia esta já recebida em boa e corrente moeda nacional por elas outorgantes vendedoras e paga pelos outorgados compradores pelo que dão plena quitação deste recebimento, que por esta escritura e na melhor forma de direito, elas outorgantes vendedoras cedem e transferem aos já nomeados compradores toda a posse, pleno domínio, direitos e ações que sobre o descrito imóvel exerciam, para que eles outorgados compradores, usem, gozem e livremente disponham como seu que fica sendo por força desta escritura, e da cláusula constituti, respondendo ainda elas outorgantes vendedoras pela evicção legal quando chamados à autoria. Disseram-me que aceitavam a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, exibiram-me os seguintes documentos: Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (Intervivos), GUIA Nº 10456 pago à Prefeitura Municipal de Cajazeiras-PB, no valor de R\$ 8550,00 (oito mil e quinhentos e cinquenta reais), conforme laudo de avaliação no valor de R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais), recolhido em 07/06/2024, onde o(s) imóvel(is) encontra(m)-se inscrito(s), - (Conforme Lei Nº 7433, de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto Nº 93.240, de 09/09/1986) - ficando a respectiva guia arquivada neste serviço notarial. As partes declaram expressamente que, foram dispensadas as certidões relativas aos tributos e feitos ajuizados de acordo com o provimento 01/86 de 24 de abril de 1986, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraíba, como também as fornecidas pelas repartições fiscais, eximindo este serviço notarial de qualquer responsabilidade. As Outorgantes Vendedoras declaram sob as penas da lei (responsabilidade civil e penal), o seguinte: Que não existem ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, ônus reais, ou quaisquer outros feitos judiciais, relativos ao(s) imóvel(is) objeto desta escritura, impeditivos da transação, nem qualquer ônus de natureza real incidente sobre o mesmo o que fazem em cumprimento ao art. 1º, par. 2º, in fine da Lei 7.433, de 18/12/1985, cumulado com parágrafo 3º do art. 1º do Decreto Nº 93.240, de 09/09/1986. Os contratantes declaram que: Não se enquadram e nem possuem pessoas próximas que se enquadram no perfil de pessoa exposta politicamente, em atendimento ao artigo 9º, parágrafo 6º, do Provimento nº 88/2019, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e Resolução nº 29/2017 do Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF), declaram, ainda, que: Foram cientificados da possibilidade de obtenção prévia da certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-a, da CLT, com a nova redação dada pela Lei 12.440/2011, em consonância com a recomendação 03, do CNJ, de 15/03/2012. Certifico que foram cumpridas todas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato, na forma do inciso V, do artigo 215, do Código Civil (Lei Nº 10.406/2002). Ficando arquivadas, nesta serventia, os documentos hábeis para a lavratura desta Escritura. Depois de escrita esta, eu, Tabelião Substituto de Notas a li em voz alta perante outorgantes e outorgados que a aceitam, outorgam e assinam. Dispensadas as testemunhas de acordo com art. 215, par. 5º do Código Civil. Eu, *Stanley Lira de Souza*, digital, conferi e fiz imprimir. Eu, STANLEY LIRA DE SOUZA *Stanley Lira de Souza* Tabelião Substituto de Notas, assino em público e raso em testemunho da verdade. (A): MARTA JACINTA LIRA DE



LIVRO 302

FOLHA 071

OLIVEIRA; MARIA TEREZA LIRA DE OLIVEIRA CHAVES; SANDRO DIAS DE FREITAS; NADJA LIMA DE LIRA DIAS. Está conforme o original aqui fielmente copiado na forma da Lei a qual me reporto e dou fé. Eu STANLEY LIRA DE SOUZA, Tabelião Substituto de Notas, digitei e assino. SELO: APY75719.

CAJAZEIRAS-PB, 24 de julho de 2024.

*Maria Dolores Lira de Souza*

**ATL** SERVICIO NOTARIAL E REGISTRO  
E PROTESTO 2º OFICIO  
STANLEY LIRA DE SOUZA  
Tabelião Substituto de Notas  
Fone/Fax: (83)3531-2015 - Cajazeiras -PB



**ATL** Cartório Antonio Holanda  
Rua Odilon Cavalcante, 81-Centro

R I - CERTIFICADO QUE PROCEDEU O REGISTRO DESSE DOCUMENTO NO R.005, MATRÍCULA Nº 009009, LIVRO 2-AB, PROTOCOLO Nº 0077701, NA FORMA DA LEI. DOU PB, CAJAZEIRAS-PB-PB, 25/07/2024.

*Maria Dolores Lira de Souza*



MARIA DOLORES LIRA DE SOUZA  
Selo Digital de Fiscalização Tipo Especial 3 APY71993-FLYN  
Confira o ato em <https://selodigital.tjpb.jus.br>  
EMOLUM.: 2.208,78 FANPEN: 198,98 FEPJ: 422,98 MP: 39,78  
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

**ATL** SERVICIO NOTARIAL E REGISTRO  
E PROTESTO 2º OFICIO  
MARIA DOLORES L. DE SOUZA - TABELIÃ  
STANLEY LIRA DE SOUZA - SUBSTITUTO  
Fone/Fax: (83)3531-2015 - Cajazeiras -PB

**ATL** SERVICIO NOTARIAL E REGISTRO  
E PROTESTO 2º OFICIO  
MARIA DOLORES L. DE SOUZA - TABELIÃ  
STANLEY LIRA DE SOUZA - SUBSTITUTO  
Fone/Fax: (83)3531-2015 - Cajazeiras -PB

Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba  
SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO  
Tipo Especial 3  
Escritura com valor  
**APY75719-4ZHD**  
Confira as informações do ato em:  
<https://selodigital.tjpb.jus.br>  
Emolumentos R\$: 4.597,92  
FANPEN 250,44 FEPJ 7.948,92 MP 15,57

VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE



**ESTADO DA PARAÍBA**  
Secretaria das Finanças  
Diretoria de Administração Tributária  
Coordenadoria de Arrecadação

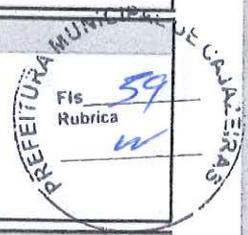
IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO  
DE BENS IMÓVEIS E DIREITOS  
A ELES RELATIVOS

**Nº: 010456**

**GUIA DE INFORMAÇÃO**

<b>01</b> EXERCÍCIO	<b>02</b> TIPO DA TRANSMISSÃO	<b>03</b> NATUREZA DA OPERAÇÃO
2024	Inter Vivos	COMPRA E VENDA

<b>04</b> DADOS DO ADQUIRENTE
Nome: SANDRO DIAS DE FREITAS Endereço: RUA VENANCIO NEIVA Bairro: CENTRO Distrito: Município: CAJAZEIRAS - PB CEP.: CPF: 872.877.904-59.



<b>05</b> DADOS DO TRANSMITENTE
Nome: MARIA TEREZA LIRA DE OLIVEIRA E OUTRA Endereço: RUA BEL. JOSE DE OLIVEIRA CURCHATUZ Bairro: Distrito: Município: JOAO PESSOA - PB CEP.: CPF: 518.392.374-49.

<b>06</b> DADOS SUPLEMENTARES PARA TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS								
Nome do(a) Falecido(a):								
<table border="1"> <tr> <td>Data do Falecimento</td> <td>Data do Início do Inventário</td> <td>Autos Inventário</td> <td>Cartório</td> </tr> <tr> <td>Data da Homologação dos Cálculos</td> <td>Data Intimação da Sentença Homologatória dos Cálculos</td> <td colspan="2">Comarca</td> </tr> </table>	Data do Falecimento	Data do Início do Inventário	Autos Inventário	Cartório	Data da Homologação dos Cálculos	Data Intimação da Sentença Homologatória dos Cálculos	Comarca	
Data do Falecimento	Data do Início do Inventário	Autos Inventário	Cartório					
Data da Homologação dos Cálculos	Data Intimação da Sentença Homologatória dos Cálculos	Comarca						
Nome dos Herdeiros ou Legatários								

<b>07</b> DADOS SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA TRANSAÇÃO	<b>08</b> VALOR DECLARADO
Descrição e Características UMA CASA RESIDENCIAL dat. 0015164. 01 046.0022.0000.000 - 01.046.0356.0000.000	R\$:
Localização: RUa Coronel Peba, 555, centro, nesta cidade de Cajazeiras, Estado da Paraíba.	<b>13</b> VALOR CONFORME LAUDO FISCAL
Benfeitorias	R\$:
	<b>14</b> CRÉDITO TRIBUTÁRIO DEVIDO
	I.T.B.I. ....R\$:
	Multa ....R\$:
	TOTAL A RECOLHER .....R\$:
	<b>15</b> RECOLHIMENTO
	Local: _____ Prazo: (até) _____
	DAR _____ Data _____
	Nº: _____

Área do Imóvel	Área Construída	Área Disponível	Tipo de Construção	Fração Ideal
----------------	-----------------	-----------------	--------------------	--------------

<b>10</b> EMISSAO	<b>11</b> ASSINATURA	<b>16</b> VISTOS
17/05/2024		
Data	Serviço Emitente	Procurador

Guia de Informação do I.T.B.I. Mod. S F 177. Cópia Original de 17/05/2024. Assessoria Atual: 17/05/2024

MARIA DOLORES L. DE SOUZA - TABELA ESTABELECIDO EM 2º OFÍCIO  
STANLEY LIRA DE SOUZA - SUBSTITUTO  
Fone/Fax: (83) 3531-2015 - Cajazeiras-PB

Jose Paulo L. de S. Brito  
Auditor Fiscal de Tributos  
Matricula 1342-6

Usuário do Sistema: STANLEY.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
08.923.971/0001-15

Secretaria Executiva de Admin. Tributária



Ficha Cadastral do Imóvel

Impresso por: jose.junior

IMÓVEL									
Inscrição do Imóvel: 0015164					Cód. do Cadastro: 1516	Data do Cadastro: 18/07/2002	Zona: A	Situação: Ativo	
DISTRITO	SETOR	QUADRA	LOTE	UNIDADE	Localização Cart.:		MacroZona:	Natureza do Imóvel:	
	01	046	0022	0000000	0104600220000000		MUNICIPIO	1 - Predial	
Logradouro: PEBA					Tipo do Logradouro RUA		Título do Logradouro CORONEL		
Número: 00555	Bairro: CENTRO			Cidade: CAJAZEIRAS			UF: pb	CEP: 58900000	
Complemento: 0000			Loteamento: INDEFINIDO			SETOR		QUADRA	LOTE
		01							

DADOS DO PROPRIETÁRIO			
Imunidade/Isenção : 0		Descrição :	
CPF / CNPJ.: 872.877.904-59		Nome do Proprietário: SANDRO DIAS DE FREITAS	
Logradouro: VENANCIO NEIVA			
Número: 00049	Bairro: CENTRO	Cidade: CAJAZEIRAS	UF: pb
Endereço para Correspondência: PEBA		Cidade: CAJAZEIRAS	CEP: 58900000
Número: 00555	Bairro: CENTRO	Cidade: CAJAZEIRAS	UF: pb
		CEP: 58900000	

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL					
Situação Relativa do Lote	INDEFINIDO	Estrutura:	ALVENARIA	Topografia:	PLANO
Conservação:	BOM	Revestimento:	TODA REBOCADA	Pedologia:	TERRENO NORMAL
Piso:	CERAMICA/PEDRA	Esquadrias:	INDEFINIDO	Meio Fio:	COM MEIO-FIO
Pintura:	PINTURA FINA	Forro:	LAJE	Ocupação do Terreno:	EDIFICADO
Vidro:	INDEFINIDO	Instalação Elétrica:	INDEFINIDO	Limites/Frente:	INDEFINIDO
Cobertura:	TELHA CERAMICA	Telefone:	INDEFINIDO	Limites/Laterais:	INDEFINIDO
Banheiro/Sanitário:	DOIS BANHEIROS	Piscina:	INDEFINIDO	Muro e calçada:	CALCADA E MURO
Fracionamento:	NAO FRACIO	Sauna:	INDEFINIDO	Árvore:	INDEFINIDO
Jardim:	INDEFINIDO	Ligação de Água:	COM REDE DE AGUA	Legalidade:	ESCRITURADO
Salão de Festas:	INDEFINIDO	Patrimônio:	PARTICULAR	Gargem:	INDEFINIDO
Classif. Arquitetônica:	CASA	Situação do Lote:	NO MEIO DA QUADRA	Tipo de Construção:	INDEFINIDO

Área do Imóvel			Valores IPTU/TCR	
Área frente/Lat. Esq.:	5.80 m x 25.50 m	Área premiável Min.	(+) Valor Venal Terreno:	8248,2
Área da Terreno:	147.90 M²	Área Proj. Terreno:	(+) Valor Venda Edificação:	77513,42
Área Total Edificada	139.20 M²	Área Descoberta:	(-) Valor Venal	81987,66
Recuo de Frente	0	Data Vistoria	Aliquota %	0,35
Recuo de Fundo	0	Ultima Avaliação	Valor IPTU	300,17
Recuo Lado Direito	0	Valor M²	Isenção IPTU	SEM BENEFICIO
Recuo Lado Esquerdo		Valor Instrumento	TCR Anual:	
		285000		

Observação

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO COM FORME PARECER TECNICO DA SEPLAN Nº 000303/2011 DE 16/08/2011 E REQUERIMENTO DE 03/03/2011 (OBS: 130,40M²).

Outros dados

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL  
 27/05/2024 - AUTOATENDIMENTO - 14.41.19  
 0099X00099 SEGUNDA VIA 0001

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: SANDRO DIAS DE FREITAS  
 AGENCIA: 0099-X CONTA: 33.794-3  
 =====  
 Convenio TRIBUTOS PREF MUN CAJAZEI  
 Codigo de Barras 81630000085-7 50000797202-8  
 40603079700-4 00001697119-4  
 Data do pagamento 27/05/2024  
 Valor em Dinheiro 8.550,00  
 Valor em Cheque 0,00  
 Valor Total 8.550,00  
 =====

DOCUMENTO: 052702  
 AUTENTICACAO SISBB: E.9F9.D59.D9D.DBB.993

pode pagar esse Boleto utilizando o PIX  
 o Aplicativo do seu Banco  
 a opção Pagamento PIX  
 a Ler QR CODE  
 a câmara do celular para a imagem ao lado  
 a Confirmação do pagamento ser dará em poucos minutos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
 OPERAÇÃO DE TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIO INTER-VIVOS

Documento		Valor Avaliação	Aliq. %	Total
1697119		Valor Instrumento 285.000,00	3,00 %	0,00
		Parte Financiada 0,00	0,50 %	0,00
		Recurso Próprio 0,00	2,00 %	0,00

Parcela	Período Fiscal	Parcela	Vencimento
1/1			03/06/2024

Dados do Imóvel		Valor	
Inscrição: 011164	Agência/Conta Corrente: 0040 6 000710277	R\$ 8.550,00	
Logradouro: PERA	Nosso Número: 2024060307970000001697119		
Bairro: CENTRO	(+) Outras Taxas R\$ 0,00	(*) Taxa Bancária R\$ 0,00	
Cidade: CAJAZEIRAS	(-) Descontos R\$ 0,00	(-) Crédito Utilizado R\$ 0,00	
Log. C.A.T.: 01 / 244 / INDEFINIDO	TOTAL		R\$ 8.550,00
Lotamento: 000410110			

Documento		Valor Avaliação	Aliq. %	Total
1697119		Valor Instrumento 285.000,00	3,00 %	0,00
		Parte Financiada 0,00	0,50 %	0,00
		Recurso Próprio 0,00	2,00 %	0,00

Parcela	Período Fiscal	Parcela	Vencimento
1/1			03/06/2024

Dados do Imóvel		Valor	
Inscrição: 011164	Agência/Conta Corrente: 0040 6 000710277	R\$ 8.550,00	
Logradouro: PERA	Nosso Número: 2024060307970000001697119		
Bairro: CENTRO	(+) Outras Taxas R\$ 0,00	(*) Taxa Bancária R\$ 0,00	
Cidade: CAJAZEIRAS	(-) Descontos R\$ 0,00	(-) Crédito Utilizado R\$ 0,00	
Log. C.A.T.: 01 / 244 / INDEFINIDO	TOTAL		R\$ 8.550,00
Lotamento: 000410110			

Documento		Valor Avaliação	Aliq. %	Total
1697119		Valor Instrumento 285.000,00	3,00 %	0,00
		Parte Financiada 0,00	0,50 %	0,00
		Recurso Próprio 0,00	2,00 %	0,00

Parcela	Período Fiscal	Parcela	Vencimento
1/1			03/06/2024

Dados do Imóvel		Valor	
Inscrição: 011164	Agência/Conta Corrente: 0040 6 000710277	R\$ 8.550,00	
Logradouro: PERA	Nosso Número: 2024060307970000001697119		
Bairro: CENTRO	(+) Outras Taxas R\$ 0,00	(*) Taxa Bancária R\$ 0,00	
Cidade: CAJAZEIRAS	(-) Descontos R\$ 0,00	(-) Crédito Utilizado R\$ 0,00	
Log. C.A.T.: 01 / 244 / INDEFINIDO	TOTAL		R\$ 8.550,00
Lotamento: 000410110			

81630000085 7 50000797202 8 40603079700 4 00001697119 4



Via do Banco

Emitido por JOÃO PAULO LEITE DA SILVA BRILHANTE em 24/05/2024



**Prefeitura Municipal de Cajazeiras**

AV JOCA CLAUDINO, 253, TANCREDO NEVES, CAJAZEIRAS - 58900-000

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS**

**Nº DE AUTENTICAÇÃO: 387E70095**

**IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE**

**Nº de Inscrição do Imóvel:**

0015164

**Nome / Razão Social:**

SANDRO DIAS DE FREITAS - 872.877.904-59

**Endereço:**

PEBA, 00555, CENTROCAJAZEIRAS (PB) - 58900-000

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal lançar e inscrever quaisquer dívidas que vierem a ser apuradas, fica certificado que, até a presente data, não constam em nome do requerente acima qualificado pendências relativas às receitas municipais, inclusive as de natureza tributária ou não, inscritas ou não no Registro da Dívida Ativa do Municipal.

**OBSERVAÇÕES**

Esta certidão é válida por 60 dias, e sua aceitação está condicionada à inexistência de emendas ou rasuras, bem como à verificação de sua autenticidade na Internet, no portal da Prefeitura Municipal de Cajazeiras.

Certidão emitida gratuitamente em 12/08/2024.

Utilize este QRCode para garantir a autenticidade desta certidão.





**GOVERNO DO ESTADO DA PARAÍBA**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA - SEFAZ**



# CERTIDÃO

CÓDIGO: 7AD7.41A5.43BB.A538

Emitida no dia 11/08/2024 às 20:17:36

Identificação do requerente:

CNPJ/CPF: **872.877.904-59**

R.G. : **1.421.994 - SSP/PB**

Certifico, observadas as disposições da legislação vigente e de acordo com os assentamentos existentes neste órgão, que o requerente supra identificado está em situação **REGULAR** perante a Fazenda Pública Estadual, **com relação a débitos fiscais administrativos e inscritos em Dívida Ativa.** A referida identificação não pertence a contribuinte com inscrição ativa no Cadastro de Contribuintes do Estado da Paraíba.

A presente Certidão não compreende débitos cuja exigibilidade esteja suspensa, nem exclui o direito de a Fazenda Pública Estadual, a qualquer tempo, cobrar valores a ela porventura devidos pelo referido requerente.

Esta certidão é válida por **60 (sessenta) dias a partir da data de sua emissão**, devendo ser confirmada a sua autenticidade através do serviço *Validar Certidão de Débito* na página [www.sefaz.pb.gov.br](http://www.sefaz.pb.gov.br).

**OBS: Inválida para licitação no que se refere ao fornecimento de mercadorias ou prestação de serviços de transporte interestadual e intermunicipal ou comunicação não compreendidos na competência tributária dos municípios se o requerente supracitado estiver localizado no estado da Paraíba, ressalvada quando a licitação se referir à prestação de serviço de transporte entre municípios com características urbanas no âmbito das regiões metropolitanas no estado da Paraíba, reconhecida por Lei específica.**

Válida com a apresentação conjunta do cartão de inscrição no CPF ou no CNPJ da  
Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda.  
Certidão de Débito emitida via 'Internet'.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO

Página 1 de 1



## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: SANDRO DIAS DE FREITAS

CPF: 872.877.904-59

Certidão nº: 55030569/2024

Expedição: 11/08/2024, às 20:13:30

Validade: 07/02/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **SANDRO DIAS DE FREITAS**, inscrito(a) no CPF sob o nº **872.877.904-59**, **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.



**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: SANDRO DIAS DE FREITAS**  
**CPF: 872.877.904-59**

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 12:22:27 do dia 09/05/2024 <hora e data de Brasília>.  
Válida até 05/11/2024.

Código de controle da certidão: **AC7C.FC7D.46B0.6C35**  
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



# CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO



Certidão negativa correccional (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM)

Consultado: SANDRO DIAS DE FREITAS

CPF/CNPJ: 872.877.904-59

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 relativas ao CNPJ/CPF 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 qualquer 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 10:41:00 do dia 12/08/2024 , com validade até o dia 11/09/2024.

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

Código de controle da certidão: sH1ZJI2LnNZIs2HZZkYi

*Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.*



# CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO



## Certidão negativa correccional - Agentes Públicos (ePAD e CGU-PAD)

Consultado: SANDRO DIAS DE FREITAS

CPF/CNPJ: 872.877.904-59

Certifica-se que, em consulta aos sistemas ePAD e CGU-PAD, **NÃO CONSTAM** registros de penalidades vigentes relativas ao CPF consultado.

*Destaca-se que, nos termos da legislação vigente, os sistemas ePAD e CGU-PAD consolidam informações prestadas pelas unidades do Poder Executivo federal supervisionadas pela Controladoria-Geral da União, e não substituem as informações constantes dos assentamentos funcionais.*

*O Sistema de Gestão de Processos Disciplinares (CGU-PAD) e o Sistema ePAD consolidam informações sobre os procedimentos disciplinares no âmbito dos órgãos, entidades, empresas públicas e sociedades de economia mista do Poder Executivo Federal.*

Certidão emitida às 10:41:00 do dia 12/08/2024 , com validade até o dia 11/09/2024.

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

Código de controle da certidão: WWfOipNbsi32WL1FA7nM

*Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.*



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO HUMANO



**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS N° IN80002/2024**

Cajazeiras - PB, 09 de agosto de 2024.

**1.0 - DO OBJETIVO**

Tem a presente exposição de motivos o objetivo de esclarecer, em consonância com a legislação vigente, as razões da singularidade da seguinte despesa: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS.

**2.0 - DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A contratação do objeto acima descrito será efetuada, nos termos das especificações técnicas e informações complementares constante desta exposição de motivos, quando for o caso, motivada: Pela necessidade da devida efetivação de serviço para suprir demanda específica - LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS -, considerada oportuna e imprescindível, bem como relevante medida de interesse público; e ainda, pela necessidade de desenvolvimento de ações continuadas para a promoção de atividades pertinentes, visando à maximização dos recursos em relação aos objetivos programados, observadas as diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas.

**3.0 - DAS RAZÕES DA ESCOLHA DO FORNECEDOR OU EXECUTANTE**

Em decorrência das características e particularidades do objeto da contratação em tela, a mesma poderá ser efetuada junto a: Sandro Dias de Freitas - R\$ 24.000,00; pretendo contratado muito bem conceituado no desempenho das atividades inerentes ao ramo pertinente a sua especialidade, apresentando ótima qualidade e preços dos seus serviços, já comprovados anteriormente, justificando, desta forma, a sua escolha.

**4.0 - DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO**

O valor da referida contratação está satisfatório e compatível com os preços praticados no mercado, conforme o devido levantamento efetuado, observadas as disposições do Art. 23, § 1º, da Lei 14.133/21, nos termos da correspondente proposta apresentada, constante dos autos do processo.

**5.0 - DO FUNDAMENTO LEGAL**

Entende-se que a regra da obrigatoriedade da licitação não é absoluta, contemplando exceções, que a própria legislação enumera. Portanto a contratação em comento poderá ser acobertada por Inexigibilidade de Licitação, nos termos do Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21:

*"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."*

**6.0 - DA CONCLUSÃO**

A concretização da referida contratação poderia ocorrer com a aprovação de Vossa Excelência do processo em apreço, o qual está devidamente instruído com a documentação pertinente, inclusive a minuta do respectivo contrato.

Atenciosamente,

FRANCISCA JULIANA DE LIMA SUASSUNA  
Secretária



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO HUMANO

QUADRO DEMONSTRATIVO DE PREÇOS - MAPA DE APURAÇÃO - EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS Nº IN80002/2024

Participantes	Unid.	Quant.	Vl. Unit.	Vl. Total	Class.	Obs.
1 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS						
Sandro Dias de Freitas	MÊS	12	2.000,00	24.000,00	1	

Cajazeiras - PB, 09 de agosto de 2024

**RESULTADO FINAL:**

- Sandro Dias de Freitas.  
872877904-59  
Item(s): 1.  
Valor: R\$ 24.000,00

FRANCISCA JULIANA DE LIMA SUASSUNA  
Secretaria



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS  
GABINETE DA SECRETÁRIA

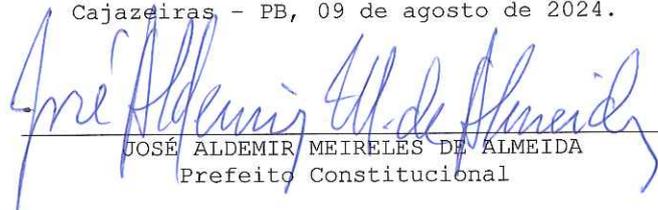
**Expediente:** EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS N.º IN80002/2024  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO HUMANO  
**Assunto:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE  
CONSELHOS.  
**Legislação:** Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21.  
**Anexo:** Exposição de motivos correspondente e seus elementos,  
inclusive a minuta do respectivo contrato.

D E S P A C H O

APROVO a correspondente proposta nos termos do expediente supramencionado. Acolho a situação de Inexigibilidade de Licitação, na forma como se apresenta neste procedimento de contratação direta, para atender a necessidade da demanda justificadamente requerida.

Remeta-se o processo, devidamente instruído de todos os seus elementos constitutivos, à apreciação da Assessoria Jurídica, para os fins e efeitos legais.

Cajazeiras - PB, 09 de agosto de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
JOSE ALDEMIR MEIRELES DE ALMEIDA  
Prefeito Constitucional



## PARECER N° 229/2024

**Interessados:** Secretaria Executiva de Contratações Públicas e Secretaria de Desenvolvimento Humano

**Inexigibilidade n° IN80002/2024**

**Processo Administrativo n° 56.2024.SECOP.SEPLAC**

**Objeto:** Parecer acerca de inexigibilidade para locação de imóvel para acomodar as instalações da Casa de Conselhos.

**EMENTA:** CONSULTA. PARECER SOBRE INEXIGIBILIDADE E 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. MINUTA PADRÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E MINUTA PADRÃO DE TERMO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO. POSSIBILIDADE.

### 1. RELATÓRIO

Trata-se do procedimento n° IN80002/2024 (Processo Administrativo n° 56.2024.SECOP.SEPLAC), o qual trata da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel para acomodar as instalações da Casa de Conselhos, à luz da nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (art. 74, V, da Lei 14.133/2021), o qual fora remetido à Procuradoria-Geral do Município (PGM) de Cajazeiras pela Agente de Contratação, para emissão de parecer jurídico a ser produzido por Procurador do quadro efetivo do município, conforme estabelecido nos arts. 1º, § 1º; 2º, § 1º; 8º, I, III e IX, todos da Lei Municipal Ordinária 3.036/2023 (Lei Orgânica da PGM).

A presente manifestação tem por objetivo esmiuçar requisitos e ponderações a respeito da celebração de contrato de locação pela administração pública municipal, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei n° 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

Os autos físicos do procedimento foram encaminhados à PGM e recebidos pelo Procurador que esta subscreve, em 09-08-2024. Assim, a presente manifestação jurídica foi elaborada exclusivamente com os documentos eletrônicos, sendo distribuídos a este Procurador Municipal, que os recebeu na mesma data.

O procedimento eletrônico tem apenas **um volume**.



O presente procedimento encontra-se instruído com os seguintes documentos, pertinentes à análise:

VOLUME 1 – único:

- 1) capa do procedimento;
- 2) solicitação da Secretaria de Desenvolvimento Humano;
- 3) Certificação de inexistência de imóveis vagos;
- 4) Ofício nº 116/2024, por meio do qual o Diretor de Divisão de Cadastro e Controle Pessoal informa que não tem imóvel público disponível;
- 5) Ofício 516/2023 (sic), por meio do qual a Secretária de Desenvolvimento Humano solicitando a locação de determinado imóvel, que atendia as necessidades do órgão
- 6) DFD – Documento de Formalização de Demanda;
- 7) Despacho 31/2024 solicitando o procedimento de inexigibilidade;
- 8) Termo de Autuação;
- 9) Portaria 056/2024/SECOP designando a equipe de planejamento;
- 10) ETP – Estudo Técnico Preliminar;
- 11) MGR – Matriz de Gerenciamento de Riscos;
- 12) TR – Termo de Referência;
- 13) Aprovação do Termo de Referência pelo Prefeito;
- 14) Consulta de Mercado;
- 15) Laudo de Avaliação do Imóvel;
- 16) Declaração de Disponibilidade Orçamentária;
- 17) Autorização do Prefeito para a realização da inexigibilidade;
- 18) Protocolo;
- 19) Portaria AS.081.2024 que nomeia o agente de contratação, pregoeiros e equipe de apoio;
- 20) Termo de Autuação do processo licitatório;
- 21) Minuta de Contrato;
- 22) Documentos do proprietário do imóvel (e do próprio imóvel a ser locado, com certidões negativas e outros);
- 23) Exposição de motivos;
- 24) Quadro demonstrativos de preços / mapa de apuração;
- 25) Despacho de aprovação do prefeito.

Eis, em linhas gerais, o relatório. Segue o parecer.

## 2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

### 2.1. Acerca das boas práticas procedimentais.



Estado da Paraíba  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS



Inobstante inexistir norma local acerca do tema, se faz imperioso destacar inicialmente a recomendação de adoção de boas práticas procedimentais no que atine à tramitação processual administrativa.

Os atos do processo administrativo não dependem de forma determinada, salvo expressa disposição legal. Com efeito, no que consiste especificamente à licitação, bem como contratos/convênios e outros ajustes, o processo administrativo deverá observar as normas que lhes são pertinentes, iniciando-se com a devida autuação, com a correspondente protocolização e numeração, juntando-se, em sequência cronológica, os documentos pertinentes, cujas folhas devem ser numeradas e rubricadas, sendo que cada volume deverá conter os respectivos termos de abertura e encerramento, contendo, na medida do possível, **no máximo, 200 folhas**.

Em que pese o processo físico tenha sido enviado à PGM (com partes em mídias digitais), conforme mencionado supra, verifica-se que **encontravam-se numeradas todas as páginas do volume 1 (volume único)**, portanto, não necessitando de corrigenda. Inclusive, o edital com todos os documentos foram publicados no [compras.gov.br](http://compras.gov.br).

As boas práticas procedimentais orientam que as folhas do processo deverão ser numeradas em ordem crescente, pelas unidades administrativas que as adicionarem, mediante carimbo específico, que será apostado no canto superior direito na frente da folha.

**Não é admitida** a repetição de números para as folhas do processo, rasura, uso de corretivo ou diferenciação por letras (por exemplo, 01-A, 01-B, 01-C ou 03.1, 03.2, 03.3), bem como qualquer outro artifício para sua correção. Devido a isto, o verso da peça não será numerado e sua identificação, quando for necessário, terá como referência a letra "v", da palavra verso. Exemplo: peça 03 v.

**Caso** tenha cometido erro ao numerar qualquer peça, o servidor deve inutilizar a numeração anterior, apondo-se um "X" sobre ela. **Deve** dar continuidade com a numeração das peças seguintes corretamente, sem rasuras, e registrar o fato por meio de despacho no final do processo, justificando a correção da numeração.

**Caso** o erro tenha sido cometido por terceiros e, observado que não houve o registro do ocorrido, **deve-se** realizar a correção e registrar o fato, por meio de despacho/certidão, e prosseguir normalmente com a numeração. Na impossibilidade de dar continuidade à matéria tratada, o processo deverá ser devolvido à unidade que cometeu a irregularidade (ou ao remetente, caso não tenha sido detectada a fonte do erro), por meio de despacho, informando a ocorrência.



Estado da Paraíba  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS



Cabe salientar que, ao receber um processo, cada unidade administrativa é responsável pela conferência da sequência numérica da paginação do processo.

O processo não deve tramitar **sem que** suas folhas estejam devidamente carimbadas, numeradas e rubricadas por um servidor, sem que sejam retirados grampos e cliques. O verso das folhas que não contenham informações registradas devem ter apostado o carimbo ou a indicação de "Em Branco".

Para os processos originados em outro órgão ou entidade da Administração Pública Municipal, deve-se, quando da anexação de folhas, prosseguir com a numeração existente.

A inserção de novos documentos deve ser feita sempre após o último, não sendo permitida alteração da numeração sequencial de documento no processo.

**Verifico, pois, que tal requisito foi cumprido.**

## 2.2. *CheckList* para inexigibilidade de licitação para locação de imóvel.

De acordo com o inciso V, do art. 74, da Lei 14.133/2021, para a contratação direta de imóvel, temos:

"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."

Com base no referido dispositivo e na doutrina, abaixo, um *checklist* a ser observado:

**LEGENDA: S - Sim; N - Não; OBS- Observação.**

ITEM	DESCRIÇÃO	DISPOSITIVO LEGAL	S/N	OBS
1	Existência de documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência (assinado pela autoridade competente), projeto básico ou projeto executivo.  <b>Obs. 1:</b> Se os elementos do estudo técnico preliminar já puderem ser integrados ao	Art. 72, inciso I, da Lei n. 14.133/21.  Art. 44 da Lei n. 14.133/21		



Estado da Paraíba  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS



	<p>Termo de Referência, sem prejuízos à Administração, não será necessária sua elaboração e juntada aos autos.</p> <p><b>Obs. 2:</b> No estudo técnico preliminar deverá ser examinada a vantajosidade da locação frente à aquisição de imóvel.</p> <p><b>Obs. 3:</b> No mínimo, deverá existir Termo de Referência, contendo os elementos definidos no art. 6º, XXIII, da Lei n. 14.133/21.</p>			
2	<p>Parecer jurídico e Pareceres técnico, se for o caso, que demonstre o atendimento dos requisitos exigidos.</p> <p><b>Obs.:</b> O parecer jurídico da Procuradoria-Geral do Município poderá ser substituído pelo Parecer Referencial, com a indicação expressa de que o caso concreto encontra-se em consonância com o Parecer referencial e que o checklist foi observado.</p>	<p>Art. 72, inciso III, da Lei n. 14.133/21.</p>		
3	<p>Indicação do recurso próprio para a despesa e comprovação da existência de previsão de recursos orçamentários, de acordo com o respectivo cronograma.</p> <p><b>Obs.:</b> Para tanto, juntar a <b>Solicitação Financeira devidamente autorizada</b>, com a declaração de compatibilidade orçamentária e financeira.</p>	<p>Arts. 72, inciso IV, e 150 da Lei n. 14.133/21.</p> <p>Art. 16 da Lei Complementar n. 101/2000.</p>		
4	<p>Documentos de habilitação jurídica e de regularidade fiscal, trabalhista e em relação ao FGTS.</p> <p>Deverá, também, consultar o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis),</p>	<p>Arts. 72, inciso V, 68 e 69 da Lei n. 14.133/21.</p> <p>Art. 91, §4º, da Lei n. 14.133/21.</p>		



Estado da Paraíba  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS



	Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep) e cadastros locais de suspensão, impedimento ou inidoneidade <sup>1</sup> .			
5	Laudo de avaliação emitido por comissão pública, composta por profissionais tecnicamente habilitados.	Art. 74, § 5º, inciso I, da Lei n. 14.133/21.  Art. 72, inciso VII, da Lei 14.133/21.  Art. 4º, §1º, item XIII, "c", da IN n. 010/2015/TCM/GO		
6	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.	Art. 74, § 5º, inciso I, da Lei n. 14.133/21		
7	Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.  Obs.: Deverá ser consultado formalmente o órgão municipal competente pelo cadastro imobiliário dos bens municipais, bem como emitido pelo(a) servidor(a) responsável pelo processo de contratação o ato declaratório de inexistência.	Art. 74, § 5º, inciso II, da Lei n. 14.133/21		
8	Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidencie a correspondência entre os fatores determinantes da inexigibilidade (características físicas, funcionais e localização) e a necessidade administrativa a ser satisfeita.	Art. 74, § 5º, inciso III, da Lei n. 14.133/21.		
9	Certidão de matrícula do imóvel atualizada, com registro	Art. 4º, §1º, item XIII, "a", da IN n.		

<sup>1</sup> Aqueles diretamente aplicáveis ao Município de Goiânia.



Estado da Paraíba  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS



	em nome do(a) proprietário (a) do imóvel a ser locado, que deve estar em nome do contratado.	010/2015/TCM/GO		
10	Autorização emitida pela autoridade competente <sup>2</sup> .	Art. 72, inciso VIII, da Lei 14.133/21		
11	Contrato	Art. 95, <i>caput</i> , da Lei n. 14.133/21.		
12	Documentos de execução orçamentária e financeira, conforme Decreto Municipal vigente.			
13	A publicação do ato que autoriza a dispensa ou o respectivo extrato no sítio eletrônico oficial da Administração, bem como a publicação do contrato no PNCP.	Arts. 72, parágrafo único, 94 e 174 da Lei n. 14.133/21.		

Passemos à análise.

### 3. FUNDAMENTAÇÃO.

#### 3.1. 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 na 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

<sup>2</sup> **Autoridade Competente:** Chefe do Poder Executivo, Secretário(a) Municipal ou Presidente de Autarquia, ou seus delegatários, conforme o caso.



Estado da Paraíba  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS



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.**

Cumprе 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 Sylvania Zanella Di Pietro no que tange à licitação dispensável e 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.” (DI PIETRO. Maria Sylvania Zanella. *Direito Administrativo*. 30. Ed. rev. atual. e ampl.- Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 432.)

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, que não aquele selecionado.

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



Estado da Paraíba  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS



"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."

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

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 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



Estado da Paraíba  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS



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 atender-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 frustre a finalidade a acudir’ (Jessé 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 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar)

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:

“Art. 337-E. Admitir, possibilitar ou dar causa à contratação direta fora das hipóteses previstas em lei:  
Pena: reclusão de 4 (quatro) a 8 (oito) anos, e multa.”

### **3.1.1. 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 n. 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 comissão de avaliação, a quem compete realizar a avaliação de imóveis e precificar o valor mensal dos aluguéis. Nesse sentido, deverá ser elaborado laudo no qual a Comissão avalie as condições do imóvel, suas características e valor de mercado.

**Em arremate quanto a este ponto, sobre a utilização de regulamentos editados em âmbito municipal sob a regência da antiga lei de licitações e contratos (Lei nº 8.666/1993), considerando que a Nova Lei de Licitações traz procedimentos próprios, é de relevo que o Município de Cajazeiras edite regulamentos específicos para a aplicação da referida legislação.**

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 TCU (Acórdão n. 1.928/2021), 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 Filho:

“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.**” (Ob. Cit, 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.

Por sua vez, Jacoby Fernandes 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.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> 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.



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.

**c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.**

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

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, reforça-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. **Recomenda-se, por isso, especial cautela quanto aos seus termos, que devem ser claros, precisos e corresponder a real demanda dos órgãos administrativos, sendo inadmissíveis especificações que não agreguem valor ao resultado da contratação, ou superiores às necessidades do órgão/entidade, ou, ainda, que estejam defasadas tecnológica e/ou metodologicamente.**

### **3.1.2. 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) DFD - 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, ressaltando que as despesas com condomínio, caso existentes, também devem ser consideradas quando da contratação, já que estas integram a despesa que será efetivada.

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



Estado da Paraíba  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS



No que tange aos pareceres jurídicos, em virtude da elaboração do presente Parecer Referencial (caso exista), cumprirá às Advocacias Setoriais das Pastas interessadas a averiguação do cumprimento, em cada caso concreto, das condicionantes aqui expostas, bem como a observação do *checklist* apresentado acima, nesta manifestação. Eventualmente, **surgindo novas controvérsias jurídicas, diversas das já solucionadas por este Parecer, a questão deverá ser submetida à apreciação desta Procuradoria.**

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. O que foi feito.

Ainda nesse aspecto, é recomendável que o órgão fique atento à inclusão de despesas que possuam uma previsibilidade no **Plano de Contratações Anual** (Art. 12, VII, da Lei 14.133/2021), de modo a compatibilizar com os recursos orçamentários do órgão e facilitar a comprovação da disponibilidade de recursos com a despesa assumida.

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).

**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 Gasparini<sup>4</sup> e Marçal Justen Filho<sup>5</sup>, 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<sup>6</sup> 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)<sup>7</sup>.

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.

#### **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).

#### **g) Justificativa de preços.**

<sup>4</sup> GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo. 10ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 465

<sup>5</sup> JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Revista dos Tribunais: São Paulo. 16ª edição, p. 526

<sup>6</sup> 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: (...) V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

<sup>7</sup> Ainda nesse sentido, válidas as lições de Ronny Charles: “A rígida exigência de toda a documentação de habilitação definida pela Lei nº 14.133/2021, mesmo quando desnecessária à garantia do cumprimento das obrigações, apenas vai gerar disfunção, ampliando custos transacionais e prejudicando a eficiência das contratações públicas. O caráter exemplificativo é evidente quando percebemos as exigências legais de habilitação como comandos normativos relativos que devem ser interpretados de acordo com a Constituição Federal, norma maior que expressamente restringe as exigências de qualificação (habilitação) à “função” garantidora do indispensável cumprimento das obrigações contratuais.” TORRES, Ronny Charles Lopes de. Leis de licitações públicas comentadas. 12. Ed. São Paulo: Ed. Juspodivm, 2021, p. 367.



A justificativa de preços, conforme já aduzido, há de ser feita mediante avaliação prévia do imóvel pela comissão, 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.

#### **3.1.3. Outros documentos importantes para a instrução processual.**

Entendemos importante a juntada aos autos de documentação que comprove a propriedade do imóvel. É necessário que haja comprovação da propriedade do bem a ser locado. Para tanto, **deve ser anexada certidão de matrícula do imóvel designado, constando a propriedade em nome da pessoa (física ou jurídica) contratada.** Isto porque, de acordo com a legislação civil pátria, a propriedade de imóveis só é adquirida mediante registro de sua transmissão.

**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 jungida 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, ato que competirá ao advogado setorial da pasta, haja vista ser caráter de verificação de conformidade com as determinações do presente Parecer.

#### **3.1.4. 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



Estado da Paraíba  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS



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 Filho, *in verbis*:

[...] Tais contratos, no direito privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de 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.” (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 17. Ed. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 1158).

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”.

Todavia, em paralelo ao disposto no art. 106 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que prevê que a Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, entende-se pela adoção de prazo máximo similar. Nesse caso, a autoridade competente deve atestar a maior vantajosidade econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual, bem como o atesto, no início da contratação e de cada exercício, da existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção.

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.**

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.**

### **3.1.5. 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.

### **3.2.6. Da divulgação da contratação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) 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) 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).

**Recomenda-se, pois, a sua publicação.**

#### 4. DA MINUTA PADRÃO.

Com relação ao Contrato de Locação em que o Poder Público seja locatário a previsão contida no art. 95 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é a seguinte:

“Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:

I - dispensa de licitação em razão de valor;

II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

§ 1º As hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 92 desta Lei.

§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais)”.

Considerando-se, pois, que o contrato de locação com o Poder Público não consubstancia uma das exceções à obrigatoriedade do contrato, entendemos necessário e salutar a celebração de contrato formal entre as partes, dispondo acerca de seus direitos e deveres.

Segundo o art. 92 da Lei 14.133/2021, *in verbis*:

“São necessários em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

I- o objeto e seus elementos característicos;

II- a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;

III- a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;

IV- o regime de execução ou a forma de fornecimento;

V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

VI- os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;

VII- os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;

VIII- o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

IX- a matriz de risco, quando for o caso;

X- o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;

X I - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;

XII- as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;



Estado da Paraíba  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS



- XIII- o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e as normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;
- XIV- os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;
- XV- as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;
- XVII- a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- XVIII- o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;
- XIX- os casos de extinção."

Os contratos individualizam relações jurídicas específicas, razão pela qual as minutas devem considerar as peculiaridades de cada caso, devendo contemplar cláusulas suficientes para detalhar o objeto, seu custo, os prazos, as obrigações envolvidas, as condições de execução etc.

Salienta-se que consta como diretriz da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos a instituição, com auxílio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno, de modelos de minutas de editais, de termos de referência, de contratos padronizados e de outros documentos, admitida a adoção das minutas do Poder Executivo federal por todos os entes federativos (art. 19, IV).

Para promovermos uma padronização das avenças de locação de imóveis após procedimento de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, bem como para otimizarmos o tempo das contratações, apresentamos, em anexo ao presente Parecer Referencial, Minuta Padrão de Contrato de Locação e Termo de Prorrogação de Prazo, aprovada por esta Procuradoria-Geral, a ser utilizada por todos os órgãos municipais, realizadas as adaptações pertinentes que não desnaturem a sua finalidade e conteúdo essencial.

## 5. ATENDIMENTO AOS (DEMAIS) REQUISITOS.

O procedimento atende aos (demais) requisitos da nova lei de licitações e contratos, sendo despendendo maiores considerações.

## 6. CONCLUSÃO.

Diante de todo o exposto, ante os propósitos apresentados no relatório, este órgão de assessoramento entende que:



Estado da Paraíba  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS



a) 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 e que seja cumprido o *checklist* definido por esta Procuradoria;

b) Posteriormente, verificados todos os requisitos legais, opinamos pela regularidade do procedimento;

c) Eventualmente, surgindo novas controvérsias jurídicas, diversas das já solucionadas por este Parecer, a questão deverá ser submetida à apreciação desta Procuradoria-Geral do Município.

É o parecer.

À consideração superior.

Cajazeiras (PB), 9 de agosto de 2024.

*cep*  
MÜLLER SENA TORRES  
Procurador do Município  
Matrícula 15.345



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS  
GABINETE DA SECRETÁRIA



Cajazeiras - PB, 09 de Agosto de 2024.

PORTARIA N° IN 80002/2024

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS, ESTADO DA PARAÍBA, no uso de suas atribuições legais,

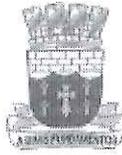
R E S O L V E:

RATIFICAR a Inexigibilidade de Licitação n° IN80002/2024, que objetiva: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS; com base nos elementos constantes da exposição de motivos correspondente, a qual sugere a contratação de:

- Sandro Dias de Freitas.  
872877904-59  
Valor: R\$ 24.000,00

Publique-se e cumpra-se.

  
\_\_\_\_\_  
JOSÉ ALDEMIR MEIRELES DE ALMEIDA  
PREFEITO



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS  
GABINETE DA SECRETÁRIA



Cajazeiras - PB, 09 de Agosto de 2024.

PORTARIA Nº IN 80002/2024

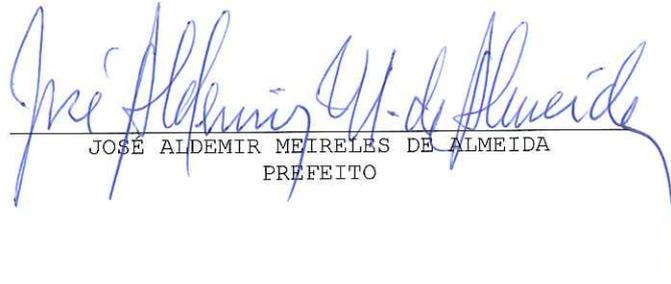
O PREFEITO MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS, ESTADO DA PARAÍBA, no uso de suas atribuições legais,

R E S O L V E:

ADJUDICAR o objeto da Inexigibilidade de licitação nº IN80002/2024, que objetiva: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS; com base nos elementos constantes do processo correspondente, a:

- Sandro Dias de Freitas.  
872877904-59  
Valor: R\$ 24.000,00

Publique-se e cumpra-se.

  
\_\_\_\_\_  
JOSÉ ALDEMIR MEIRELES DE ALMEIDA  
PREFEITO



ESTADO DA PARAÍBA  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS  
GABINETE DA SECRETÁRIA



Cajazeiras - PB, 09 de Agosto de 2024.

PORTARIA N° IN 80002/2024-02

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS, ESTADO DA PARAÍBA, no uso de suas atribuições legais,

R E S O L V E:

AUTORIZAR a lavratura do respectivo contrato decorrente da Inexigibilidade de Licitação n° IN80002/2024, que objetiva: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS.

Publique-se e cumpra-se.

  
JOSÉ ALDEIR MEIRELES DE ALMEIDA  
PREFEITO

## PROPOSTA ATUALIZADA

REF.: INEXIGIBILIDADE N° IN80002/2024  
FUNDO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DE CAJAZEIRAS



OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS.

PROPONENTE: **Sandro Dias de Freitas**  
CPF n° 872.877.904-59  
Rua Francisca Fernandes Claudino, 171  
Centro - Cajazeiras - PB - 58900--000

Prezados Senhores,

Considerada a proposta apresentada, ocorrências e observações eventualmente apontadas durante o processo licitatório, bem como os critérios definidos no instrumento convocatório, ao final do referido certame - Inexigibilidade n° IN80002/2024 -, produziu-se o seguinte resultado que representa a **proposta inicial devidamente atualizada**:

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	P. UNITÁRIO	P. TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS	MÊS	12	2.000,00	24.000,00
<b>Total:</b>					24.000,00

Cajazeiras - PB, 12 de Agosto de 2024.

  
Sandro Dias de Freitas  
872.877.904-59



**CONTRATO**  
**Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**  
**LOCAÇÃO**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS - PB**

Processo Administrativo nº 56.2024.SECOP.SEPLAC

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 80002/2024, QUE**  
**FAZEM ENTRESI, A PREFEITURA MUNICIPAL**  
**DE CAJAZEIRAS E SANDRO DIAS DE FREITAS**

A Prefeitura Municipal de Cajazeiras - PB, com sede no(a) RUA CEL. JUVÊNIO CARNEIRO, Nº 253 CENTRO, CEP: 58900-000, na cidade de Cajazeiras - PB, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 08.923.971/0001- 15, neste ato representado(a) pela Prefeito JOSÉ ALDEMIR MEIRELES DE ALMEIDA, Brasileiro, Casado, Médico, residente e domiciliado na Rua Emídio Assis, 110 – Santa Cecília – Cajazeiras – PB, CPF 091.718.434-34 Carteira de Identidade nº 107.156 SSP/PB doravante simplesmente contratante, e o(a) SANDRO DIAS DE FREITAS, inscrito(a) no CPF sob o nº 872.877.904-59, sediado(a) na Rua Francisca Fernandes Claudino, 171, Bairro Leopoldina, Cajazeiras/PB doravante designado LOCADOR, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 56.2024.SECOP.SEPLAC e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade n. 80002/2024, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço: Rua Coronel Peba, nº 555, Centro, Cajazeiras - PB, inscrição do imóvel n: 15164, para abrigar as instalações da CASA DE CONSELHOS. CLÁUSULA SEGUNDA – FORMA DE CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso - V da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por **inexigibilidade** de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

**2. CLÁUSULA TERCEIRA – DEVERES DO LOCADOR**

O LOCADOR obriga-se a:

- 2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 2.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- 2.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 2.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;



- 2.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 2.9. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 2.10. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 2.11. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 2.12. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 2.13. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 2.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação:
- 2.14.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
  - 2.14.2. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
  - 2.14.3. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação; Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

### 3. CLÁUSULA QUARTA - DEVERES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 3.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 3.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.4. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.5.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
  - 4.5.2. Quando da devolução do imóvel/espaco 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/espaco 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.



4.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

4.9. 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;

4.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.11. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- f. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- g. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- h. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.11.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

4.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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 nº 8.245, de 1991;

4.14. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado

4.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.16. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.**

#### **4. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS**

4.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR,

bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.



4.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

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

## 5. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ **2.000,00 (dois mil reais)**, perfazendo o valor total de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

5.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

5.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

## 6. CLÁUSULA SÉTIMA – LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO

### Da Liquidação

6.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

6.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

6.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

6.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua



notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

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

6.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

6.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

### **Do Pagamento**

6.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

6.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M de correção monetária. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

6.11. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

6.12. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.12.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

## **7. CLÁUSULA OITAVA - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO**

7.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

7.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

7.1.2.1. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

7.1.2.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

7.1.2.3. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

7.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



## 8. CLÁUSULA NONA - EM CASO DE ALIENAÇÃO

8.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

## 9. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

9.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em 04/06/2024. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do **Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

9.2. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

9.3. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

9.4. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

9.5. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

9.6. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

9.7. O reajuste será realizado por apostilamento.

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

## 10. DÉCIMA PRIMEIRA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

**02.160 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano**

08 244 1001 2083 - Manutenção das Atividades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano

**3390.36 99 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA**

**3390.39 99 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURÍDICA**

**1001 - Recurso Ordinários - Recurso do Exercício Corrente**

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



## 11. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DA FISCALIZAÇÃO

11.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

11.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

11.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

11.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DAS ALTERAÇÕES

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

12.2. 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).

12.3. 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.

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

### DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

1. 1. Multa Moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 (trinta) dias;
2. 2. Multa Compensatória de 15% (quinze por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);
3. 3. Multa Compensatória 5% a 30% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

13.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

13.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

13.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

13.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

13.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de **60 (sessenta) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.



13.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

13.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

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

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

13.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e /ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.

## 14. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

### DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

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

14.2. 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.

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

14.2.2. 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.

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

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

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

14.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.3.3. Indenizações e multas.

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

14.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).



## 15. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## 16. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

16.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

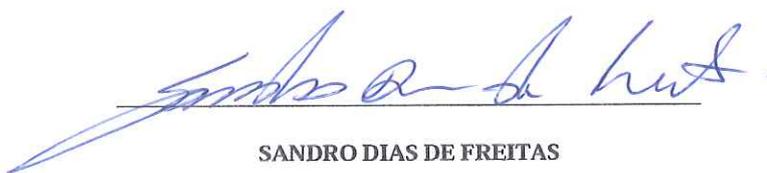
## 17. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Comarca de Cajazeiras/PB, para dirimir os litígios que decorrem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei n° 14.133/21.

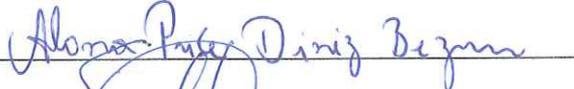
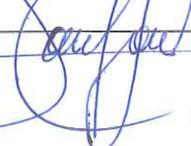
E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Cajazeiras - PB, 12 de agosto de 2024.

  
JOSÉ ALDEMIR MEIRELES DE ALMEIDA  
CPF 091.718.434-34

  
SANDRO DIAS DE FREITAS  
CPF nº 872.877.904-59

### TESTEMUNHAS:

1 -  073.176.604-00  
2 -  062.102.144.01

aluguel de equipamentos de rede e na prestação de serviços técnico especializados na implantação, operacionalização, gestão e manutenção de uma solução de transmissão de dados de forma contínua à PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELÔ; ADJUDICO o objeto e HOMOLOGO a licitação, com base nos elementos constantes do processo correspondente. os quais apontam como proponente vencedor: Sietnet Informática Ltda - R\$ 1.600.000,00.

Cabedelo - PB, 22 de Agosto de 2024

**CARLOS DELANO DE ARAÚJO BRANDÃO**  
SECRETÁRIO DE TECNOLOGIA, CIÊNCIAS E INOVAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELÔ

**EXTRATO DE ATA DE REGISTRO DE PREÇOS N°: RP 00038/2024**

Aos 22 dias do mês de Agosto de 2024, na sede da Comissão de Contratação da Prefeitura Municipal de Cabedelo, Estado da Paraíba, localizada na Rua Creuza Josefa Morato - Intermares - Cabedelo - PB, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de Abril de 2021; Lei Complementar nº 123, de 14 de Dezembro de 2006; Decreto Federal nº 11.462, de 31 de Março de 2023; Decreto Municipal nº 20, de 04 de Abril de 2023; Decreto Municipal nº 017, de 29 de Março de 2023; Decreto Municipal nº 15, de 22 de Março de 2023; e legislação pertinente, consideradas as alterações posteriores das referidas normas; e, ainda, conforme a classificação da proposta apresentada no Pregão Eletrônico nº 00065/2024 que objetiva o registro de preços para: Contratação de empresa especializada no aluguel de equipamentos de rede e na prestação de serviços técnico especializados na implantação, operacionalização, gestão e manutenção de uma solução de transmissão de dados de forma contínua à PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELÔ; resolve registrar o preço nos seguintes termos:

Objeto e/ou entidade integrante da presente Ata de Registro de Preços: PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELÔ - CNPJ nº 09.012.493/0001-54 e a seguinte proposta vencedora do referido certame: - CONSÓRCIO CABEDELÔ CONECTADO.

56.961.555/0001-54  
Lote(s): 1.

Valor: R\$ 1.600.000,00

Cabedelo - PB, 23 de Agosto de 2024

**CARLOS DELANO DE ARAÚJO BRANDÃO**  
SECRETÁRIO DE TECNOLOGIA, CIÊNCIAS E INOVAÇÃO

## Prefeitura Municipal de Cachoeira dos Índios

### EXTRATOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOS ÍNDIOS

#### EXTRATO DE CONTRATO

OBJETO: Aquisição de 01 (um) veículo tipo passeio, conforme termo de referência para atender as necessidades da Secretaria de Saúde de Cachoeira dos Índios/PB. FUNDAMENTO LEGAL: Pregão Eletrônico nº 00016/2024. DOTAÇÃO: Recursos não Vinculados de Impostos. VIGÊNCIA: até 23/08/2025. PARTES CONTRATANTES: Prefeitura Municipal de Cachoeira dos Índios e: CT Nº 00161/2024 - 23.08.24 - DICAL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS CAJAZEIRAS LTDA - R\$ 74.500,00.

#### EXTRATO DE CONTRATO

OBJETO: AQUISIÇÃO DE PURIFICADORES MICROBIOLÓGICOS DE ÁGUA PARA O CONSUMO HUMANO, DE USO DOMÉSTICO E COLETIVO, INCLUSIVE PARA REMOÇÃO DE SAL, COM GARANTIA DA QUALIDADE DA ÁGUA, EM CONFORMIDADE COM AS ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS PREVISTOS NESTE EDITAL E TREINAMENTO DOS PROFISSIONAIS QUE FARÃO AS ENTREGAS ÀS FAMÍLIAS BENEFICIADAS. FUNDAMENTO LEGAL: Pregão Eletrônico nº 0015/2024. DOTAÇÃO: Recursos não Vinculados de Impostos. VIGÊNCIA: até 23/08/2025. PARTES CONTRATANTES: Prefeitura Municipal de Cachoeira dos Índios e: CT Nº 00162/2024 - 23.08.24 - IDEAL AÇUA EXCELENCE TRATAMENTO DE AGUA LTDA - R\$ 37.810.000,00.

## Prefeitura Municipal de Cacimba de Dentro

### LICITAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACIMBA DE DENTRO

#### AVISO DE LICITAÇÃO CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA N° 00006/2024

Torna público que fará realizar através do Agente de Contratação e Equipe de Apoio, sediada na Rua Capitão Pedro Moreira, 15 - Centro - Cacimba de Dentro - PB, por meio do site [www.portaldecompraspublicas.com.br](http://www.portaldecompraspublicas.com.br), licitação modalidade Concorrência Eletrônica, do tipo menor preço, para: CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA ESPECIALIZADA EM CONSTRUÇÃO DE PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA COM SINALIZAÇÃO A SEREM EXECUTADAS NAS RUAS: IJORÁCIO LIMA - TREÇIO 2, OLEGÁRIO PEREIRA DA SILVA E PROJETADA 10, TODAS NO MUNICÍPIO DE CACIMBA DE DENTRO/PB. Abertura da sessão pública: 13:00 horas do dia 11 de Setembro de 2024. Início da fase de lances: para ocorrer nessa mesma sessão pública. Referência: horário de Brasília - DF. Recursos: previstos no orçamento vigente. Fundamento legal: Lei Federal nº 14.133/21; Lei Complementar nº 123/06; Instrução Normativa nº 73 SEGES/ME/22; e legislação pertinente, consideradas as alterações posteriores das referidas normas. Informações: das 08:00 às 12:00 horas dos dias úteis, no endereço supracitado. Telefone: (83) 33791045. E-mail: [epccacimbadedentro@gmail.com](mailto:epccacimbadedentro@gmail.com). Edital: [www.tec.pb.gov.br](http://www.tec.pb.gov.br); [www.portaldecompraspublicas.com.br](http://www.portaldecompraspublicas.com.br); [www.gov.br/ptepc](http://www.gov.br/ptepc).

Cacimba de Dentro - PB, 23 de Agosto de 2024.

**GLÁUCIA KALINE ALVES DA FONSECA**  
AGENTE DE CONTRATAÇÃO

## Prefeitura Municipal de Cajazeiras

### LICITAÇÕES

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS

#### RATIFICAÇÃO E ADJUDICAÇÃO INEXIGIBILIDADE N° IN80001/2024

Nos termos dos elementos constantes da respectiva Exposição de Motivos que instrui o processo e observado o parecer da Assessoria Jurídica, referente a Inexigibilidade de Licitação nº IN80001/2024, que objetiva: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CASA DE ACOLHIMENTO VALMIRA MEIRELES; RATIFICO o correspondente procedimento e ADJUDICO o seu objeto a: MARIA DO SOCORRO ABRANTES DE OLIVEIRA - R\$ 24.000,00.

Cajazeiras - PB, 09 de Agosto de 2024

**JOSÉ ALDEMIR DE MEIRELES ALMEIDA**  
PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS

#### GESTOR E FISCAL DO CONTRATO INEXIGIBILIDADE N° IN80001/2024

Nos termos da norma vigente e observado o disposto no respectivo processo, que objetiva: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CASA DE ACOLHIMENTO VALMIRA MEIRELES; DESIGNO os servidores Francisca Juliana de Lima Suassuna, Secretária, como Gestora; e Caio César Lima de Souza, Diretor Financeiro e de Habitação, para Fiscal, do contrato decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº IN80001/2024, especialmente para acompanhar e fiscalizar a execução do referido contrato, respectivamente.

Cajazeiras - PB, 09 de Agosto de 2024

**JOSÉ ALDEMIR DE MEIRELES ALMEIDA**  
PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS

#### EXTRATO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO: Exposição de Motivos nº IN80001/2024. OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CASA DE ACOLHIMENTO VALMIRA MEIRELES. FUNDAMENTO LEGAL: Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21. AUTORIZAÇÃO: Secretaria Municipal para o Desenvolvimento Humano. RATIFICAÇÃO: Prefeito, em 09/08/2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS

#### RATIFICAÇÃO E ADJUDICAÇÃO INEXIGIBILIDADE N° IN80002/2024

Nos termos dos elementos constantes da respectiva Exposição de Motivos que instrui o processo e observado o parecer da Assessoria Jurídica, referente a Inexigibilidade de Licitação nº IN80002/2024, que objetiva: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS NA RUA CORONEL PEBA N 555, CENTRO, CAJAZEIRAS-PB; RATIFICO o correspondente procedimento e ADJUDICO o seu objeto a: SANDRO DIAS DE FREITAS - R\$ 24.000,00.

Cajazeiras - PB, 09 de Agosto de 2024

**JOSÉ ALDEMIR DE MEIRELES ALMEIDA**  
PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS

#### GESTOR E FISCAL DO CONTRATO INEXIGIBILIDADE N° IN80002/2024

Nos termos da norma vigente e observado o disposto no respectivo processo, que objetiva: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS NA RUA CORONEL PEBA N 555, CENTRO, CAJAZEIRAS-PB; DESIGNO os servidores Francisca Juliana de Lima Suassuna, Secretária, como Gestora; e Caio César Lima de Souza, Diretor Financeiro e de Habitação, para Fiscal, do contrato decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº IN80002/2024, especialmente para acompanhar e fiscalizar a execução do referido contrato, respectivamente.

Cajazeiras - PB, 09 de Agosto de 2024

**JOSÉ ALDEMIR DE MEIRELES ALMEIDA**  
PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS

#### EXTRATO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO: Exposição de Motivos nº IN80002/2024. OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS NA RUA CORONEL PEBA N 555, CENTRO, CAJAZEIRAS-PB. FUNDAMENTO LEGAL: Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21. AUTORIZAÇÃO: Secretaria Municipal para o Desenvolvimento Humano. RATIFICAÇÃO: Prefeito, em 09/08/2024.

### EXTRATOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS

#### EXTRATO DE CONTRATO

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CASA DE ACOLHIMENTO VALMIRA MEIRELES. FUNDAMENTO LEGAL: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N° IN80001/2024. DOTAÇÃO: RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS: 02.160 SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO HUMANO 08 244 1001 2083-MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO HUMANO 3390.36

Editar

# Ato que autoriza a Contratação Direta nº 80002/2024

Última atualização 23/08/2024

Local: Cajazeiras/PB Órgão: MUNICIPIO DE CAJAZEIRAS Unidade compradora: 08.923.971 - PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS

Modalidade da contratação: Inexigibilidade Amparo legal: Lei 14.133/2021, Art. 74, V Tipo: Ato que autoriza a Contratação Direta Modo de Disputa: Não se aplica

Registro de preço: Não

Data de divulgação no PNCP: 23/08/2024 Situação: Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 08923971000115-1-000075/2024 Fonte: Elmar Tecnologia

Objeto:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS NA RUA CORONEL PEBA N 555, CENTRO, CAJAZEIRAS-PB



### VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA

R\$ 24.000,00

Itens Arquivos Histórico

Número	Descrição	Quantidade	Valor unitário estimado	Valor total estimado	Detalhar
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS NA RUA CORONEL PEBA N 555, CENTRO	12	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00	

Exibir 1-1 de 1 itens

Página 1/1

[Voltar](#)



Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o site eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos celebrados pelo novo diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor do Portal Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento desse versão do Portal, é um esforço conjunto de construção de uma concessão direta legal, homologado pelos indicados, a compor o referido comitê.

A adequação, atualização e correção das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de inteira responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

<https://portal.nacionaldecontratacoes.gov.br/>

0800.978.9001

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS

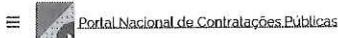


# Contrato nº 80002/2024

Última atualização 23/08/2024

Local: Cajazeiras/PB Órgão: MUNICIPIO DE CAJAZEIRAS Unidade executora: 08.923.971 - PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS

Tipo: Contrato (forma inicial) Resultado: Despesa: Despesa Processo: 86.2024.500056140 Categoria do Processo: Serviços



Entrar

Id contrato PNCP: 08923971000115-2-000056/2024 Fonte: Elmar Tecnologia Id contratação PNCP: 08923971000115-1-000075/2024

### Objeto:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS NA RUA CORONEL PEBA N 555, CENTRO, CAJAZEIRAS-PB

### VALOR CONTRATADO

RS 24.000,00

### FORNECEDOR:

Nome/Razão social: SANDRO DIAS DE FREITAS CNPJ/CPF: 872.877.904-59 Tipo: Pessoa física

Arquivos Histórico

Nome	Data	Tipo	Baixar
CONTRATO	23/08/2024	Contrato	↓

Exibir 1 de 1 itens

Página < >

< Voltar



Cria o parágrafo 14.133/2021, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o site eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos no âmbito de licitações e contratos administrativos atrelados pelo novo diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor do Portal Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 30.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o atual do comitê.

A adequação, atualização e correção das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de exclusiva responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

<https://portaldecompras.economia.gov.br>

0800 070 9000

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS





### RECIBO DE PROTOCOLO

O Tribunal de Contas do Estado da Paraíba certifica que em 26/08/2024 às 08:45:04 foi protocolizado o documento sob o Nº 98719/24 da subcategoria Licitações , exercício 2024, referente a(o) Prefeitura Municipal de Cajazeiras, mediante o recebimento de informações/arquivos eletrônicos encaminhados por Emidio Diniz Batista.

Jurisdicionado: Prefeitura Municipal de Cajazeiras  
Número da Licitação: 80002/2024  
Órgão de Publicação: Diário Oficial do Estado  
Data de Homologação: 09/08/2024  
Responsável pela Homologação: Prefeitura Municipal de Cajazeiras  
Modalidade: Inexigibilidade (Lei Nº 14.133/2021)  
Tipo do Objeto: Compras e Serviços  
Tipo de Compra ou Serviço: Outros  
Valor: R\$ 24.000,00  
Fontes de Recursos: Outros Recursos não Vinculados (501).  
Objeto: LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS NA RUA CORONEL PEBA N 555, CENTRO, CAJAZEIRAS-PB

[INFORMAÇÃO DO SISTEMA] Envio Fora do Prazo: Não  
Proposta 1 - Valor da Proposta: R\$ 24.000,00  
Proposta 1 - Proponente Pessoa Física (Nome): Sandro Dias de Freitas  
Proposta 1 - Proponente Pessoa Física (CPF): 872.877.904-59  
Proposta 1 - Situação: Vencedora

Documento	Informado?	Autenticação
Análise jurídica da contratação	Sim	bd484f18b4e36726d6df63e45b37f238
Autorização da autoridade competente	Sim	5cbbf099bcc0da52c4ec2b51485c4ab
Estimativa da despesa	Sim	4e8353581570e847a95038f9b3198aa1
Estudo Técnico Preliminar	Sim	4b5dff0fe2ed721911e50074651dac10
Formalização de demanda	Sim	5e44cc0f674b246429150ae9b5b1a156
Justificativa de preço	Sim	f9d5f8291c8239ed12ba0e60209a9a08
Justificativa para a escolha do contratado	Sim	44e5389aded9b9373a6e91805d5c184a
Previsão Orçamentária	Sim	e5a88f4a2be9cb2957f276bd64d71295
Proposta 1 - Proposta e Anexos - Sandro Dias de Freitas	Sim	f9d5f8291c8239ed12ba0e60209a9a08



## RECIBO DE PROTOCOLO



O Tribunal de Contas do Estado da Paraíba certifica que em 26/08/2024 às 08:48:17 foi protocolizado o documento sob o Nº 98722/24 da subcategoria Contratos , exercício 2024, referente a(o) Prefeitura Municipal de Cajazeiras, mediante o recebimento de informações/arquivos eletrônicos encaminhados por Emidio Diniz Batista.

Número do Contrato: 000800022024

Data da Publicação: 24/08/2024

Data da Assinatura: 12/08/2024

Data Final do Contrato: 12/08/2025

Valor Contratado: R\$ 24.000,00

Situação do Contrato: Vigente

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR AS INSTALAÇÕES DA CASA DE CONSELHOS NA RUA CORONEL PEBA N 555, CENTRO, CAJAZEIRAS-PB

Contratado (Nome): Sandro Dias de Freitas

Contratado (CPF): 872.877.904-59

[INFORMAÇÃO DO SISTEMA] Envio Fora do Prazo: Não

Documento	Informado?	Autenticação
Comprovante de publicidade	Sim	4c993f50a862be8ffd905cbcb3fd4554
Comprovantes de regularidade da contratada	Sim	792acc7bc7973b7af8d25b658898671a
Comprovação da existência de dotação orçamentária	Sim	e5a88f4a2be9cb2957f276bd64d71295
Contrato ou instrumento equivalente	Sim	0b13b72d5d42ee5b26f81d4b810cc5a9
Designação da fiscalização técnica do contrato	Não	
Designação do fiscal administrativo do contrato	Não	
Designação do gestor do contrato	Não	

João Pessoa, 26 de Agosto de 2024



Sistema de Processo Eletrônico do TCE-PB