

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 011/2026

INEXIGIBILIDADE Nº 004/2026

1. DO OBJETO

1.1. **Locação de imóvel urbano localizado no Bairro São Brás, no Município de Afogados da Ingazeira – PE**, destinado ao funcionamento de 04 (quatro) turmas da Escola Domingos Teotônio, conforme Termo de Referência e demais anexos.

1.2. O objeto será executado por meio da locação de imóvel pelo período de 12 (doze) meses, com pagamento mensal, tratando-se de processo de lote único, ficando o proprietário responsável por atender às condições mínimas exigidas para utilização do imóvel.

2. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

- 12.122.0023.2092.0000
- 12.361.0023.2147.0000
- 3.3.90.36

3. DO JULGAMENTO DA PROPOSTA

3.1. Na data do dia **03/02/2026** às **14h00min** a Comissão de Contratação nomeados pelas **Portaria 026/2025 de 02 de janeiro de 2026** se reunirá para conferência das documentações.

4. DO FORNECEDOR

4.1. A contratação será realizada com a Sr.^a **IZABEL MOURA MOREIRA**, pessoa física, inscrita no CPF nº 056.398.224-14, proprietária do imóvel localizado no Bairro São Brás, Afogados da Ingazeira – PE.

5. DO PREÇO CERTO E AJUSTADO ENTRE AS PARTES

5.1. O valor total da contratação será de **R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais)**, dividido em 12 (doze) parcelas mensais de **R\$ 600,00 (seiscentos reais)**.

6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

6.1. O valor da locação encontra-se compatível com os preços praticados no mercado local, conforme avaliação técnica e pesquisa mercadológica, atendendo ao disposto na Lei nº 14.133/2021.

7. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

7.1. A presente inexigibilidade encontra fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

7.2. Foram observados os requisitos legais, incluindo:



- Avaliação prévia do imóvel;
- Justificativa da escolha;
- Comprovação da adequação ao interesse público;
- Inexistência de imóvel público disponível.

8. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

8.1. DA CONTRATADA

- Garantir o uso pacífico do imóvel;
- Responsabilizar-se por manutenções estruturais decorrentes do desgaste natural;
- Entregar o imóvel em condições adequadas de uso.

8.2. DO CONTRATANTE

- Efetuar os pagamentos nos prazos estabelecidos;
- Arcar com despesas de água e energia elétrica;
- Zelar pela conservação do imóvel durante a vigência do contrato.

9. DA VIGÊNCIA

9.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

10. DOS CASOS OMISSOS

10.1. Os casos omissos serão resolvidos com base na Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

Afogados da Ingazeira – PE, ____ de _____ de 2026.

Secretária Municipal de Educação





AUTORIZAÇÃO

Diante da justificativa apresentada e da conformidade com a legislação vigente, **AUTORIZO** a contratação por inexigibilidade de licitação para locação do imóvel descrito, destinado ao funcionamento de turmas da Escola Domingos Teotônio.

Afogados da Ingazeira – PE, ____ de _____ de 2026.

Secretária Municipal de Educação



ANEXO I – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE AFOGADOS DA INGAZEIRA PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 011/2026 INEXIGIBILIDADE Nº 004/2026

1. INTRODUÇÃO

1.1. Nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, o presente Estudo Técnico Preliminar constitui a fase inicial do planejamento da contratação pública;

1.2. Este documento tem por finalidade demonstrar a necessidade da contratação, evidenciar o interesse público envolvido e apontar a solução mais adequada;

1.3. O presente ETP subsidiará a elaboração do Termo de Referência.

2. DO OBJETO

2.1. Locação de imóvel urbano localizado no Bairro São Brás, no Município de Afogados da Ingazeira – PE, destinado ao funcionamento de 04 (quatro) turmas da Escola Domingos Teotônio, conforme Termo de Referência e demais anexos.

3. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. Nos termos do art. 6º, inciso XX, da Lei Federal nº 14.133/2021, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade caracterizar o interesse público envolvido e demonstrar a melhor solução para atendimento da necessidade administrativa identificada.

3.2. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano localizado no Bairro São Brás, no Município de Afogados da Ingazeira – PE, destinado ao funcionamento de 04 (quatro) turmas da Escola Domingos Teotônio, integrante da rede municipal de ensino.

3.3. A necessidade da contratação decorre da **insuficiência de infraestrutura física atualmente disponível na unidade escolar**, a qual não comporta, de forma adequada, a totalidade da demanda de alunos matriculados, ocasionando limitações operacionais que podem comprometer a qualidade do ensino ofertado.

3.4. O crescimento da demanda por vagas na rede municipal, aliado à limitação de salas de aula existentes, tem gerado **risco de superlotação**, inadequação dos ambientes pedagógicos e dificuldades na organização das atividades escolares, em desacordo com parâmetros mínimos recomendados pelas normas educacionais.

3.5. A ausência de espaço físico adequado pode impactar diretamente:

- o rendimento escolar dos alunos;
- as condições de trabalho dos profissionais da educação;
- a efetividade das práticas pedagógicas;
- o cumprimento da carga horária mínima obrigatória prevista na legislação educacional.

3.6. Ressalte-se que a Administração Pública possui o dever constitucional de garantir o acesso à educação, nos termos do art. 205 da Constituição Federal, bem como assegurar padrões mínimos de qualidade, conforme a Lei nº 9.394/1996 (Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional – LDB).



3.7. Nesse contexto, foi realizada análise quanto à disponibilidade de imóveis públicos, restando evidenciada a **inexistência de espaços próprios do Município que atendam, de forma imediata e adequada, às necessidades da unidade escolar**, tanto sob o aspecto estrutural quanto locacional.

3.8. Diante dessa realidade, a locação de imóvel particular apresenta-se como a **única solução viável no curto prazo**, permitindo a rápida disponibilização de espaço físico adequado, sem a necessidade de investimentos elevados e prazos prolongados inerentes à construção ou aquisição de imóvel.

3.9. O imóvel pretendido apresenta **localização estratégica no Bairro São Brás**, facilitando o acesso dos alunos e profissionais, além de proximidade com a comunidade atendida, o que contribui para a redução da evasão escolar e fortalecimento do vínculo com a rede municipal de ensino.

3.10. Ademais, suas características físicas — tais como dimensões, distribuição dos ambientes, ventilação, iluminação e condições estruturais — mostram-se compatíveis com a finalidade educacional, atendendo aos requisitos mínimos de habitabilidade, segurança e funcionalidade exigidos para o funcionamento de salas de aula.

3.11. A não realização da contratação poderá acarretar **prejuízos significativos ao serviço público educacional**, tais como:

- comprometimento da oferta de vagas;
- redução da qualidade do ensino;
- descumprimento de normas educacionais;
- eventual responsabilização do ente público por omissão na garantia do direito à educação.

3.12. Assim, a locação do imóvel revela-se medida **necessária, adequada e proporcional**, alinhada ao interesse público e às diretrizes da política educacional, garantindo a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população.

3.13. Portanto, evidencia-se que a contratação pretendida não constitui mera conveniência administrativa, mas sim **imperativo para assegurar a efetividade do direito fundamental à educação**, bem como o regular funcionamento da rede municipal de ensino.

4. DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO

4.1. A contratação está prevista:

- Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO);
- Plano Plurianual (PPA);
- Lei Orçamentária Anual (LOA).

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Requisitos do Imóvel

- a) **Localização adequada**, preferencialmente em área urbana com fácil acesso à rede de serviços públicos essenciais, como unidades de saúde, instituições de ensino, equipamentos da assistência social, transporte público e órgãos de segurança;
- b) **Estrutura física compatível** com a natureza do serviço de acolhimento institucional, devendo dispor de número suficiente de dormitórios, banheiros, cozinha, sala de convivência, área administrativa, área de serviço e espaço externo, observando-se os parâmetros mínimos de habitabilidade;



- c) **Condições adequadas de segurança**, incluindo instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, inexistência de riscos estruturais, ventilação e iluminação natural satisfatórias, bem como condições de acessibilidade quando aplicável;
- d) **Regularidade documental do imóvel**, compreendendo comprovação de propriedade ou posse legítima, inexistência de ônus que impeçam a locação e apresentação das certidões pertinentes;
- e) **Atendimento às normas sanitárias, urbanísticas e de segurança**, inclusive quanto às exigências do Corpo de Bombeiros, quando cabíveis, e às orientações técnicas da política de assistência social.

5.2. Requisitos do Contrato

- a) Formalização mediante instrumento contratual escrito, observando-se as disposições da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à contratação por inexigibilidade ou dispensa, quando caracterizada a inviabilidade de competição;
- b) Estabelecimento de prazo determinado, com possibilidade de prorrogação, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração e mantidas as condições iniciais da contratação;
- c) Definição clara do valor mensal do aluguel, compatível com os preços praticados no mercado local, mediante prévia avaliação técnica ou pesquisa mercadológica;
- d) Previsão de cláusulas relativas à manutenção, conservação, responsabilidades das partes, reajuste contratual, garantias e rescisão;
- e) Indicação da dotação orçamentária específica para suportar as despesas decorrentes da locação.

5.3. Requisitos de Interesse Público

- a) Demonstração da necessidade administrativa e da adequação do imóvel às finalidades do serviço de acolhimento institucional;
- b) Comprovação de que o imóvel atende às especificidades técnicas exigidas para o funcionamento do Abrigo, garantindo ambiente seguro, digno e apropriado ao desenvolvimento das crianças e adolescentes acolhidos;
- c) Observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e da supremacia do interesse público.

5.2. O atendimento a tais requisitos assegura a regularidade da contratação, a continuidade do serviço público e a efetiva proteção dos direitos das crianças e adolescentes acolhidos pelo Município.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

DESCRIÇÃO	UND	QUANT
Locação de imóvel	MESES	12

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

DESCRIÇÃO	UND	QUANT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL	MESES	12	R\$ 600,00	R\$ 7.200,00

8. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO

8.1. Pelas características da contratação em tela, há compatibilidade do objeto com o parcelamento, uma vez que o imóvel em questão será utilizado pelo período de 12 (doze) meses.



9. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. A locação do imóvel situado no Bairro São Brás, no Município de Afogados da Ingazeira – PE, destinado ao funcionamento de 04 (quatro) turmas da Escola Domingos Teotônio, tem como objetivo alcançar resultados concretos, mensuráveis e alinhados às diretrizes da política pública de educação básica.

9.1.1. Nesse contexto, constituem resultados pretendidos com a presente contratação:

a) **Garantia da continuidade do serviço público educacional**, evitando interrupções nas atividades escolares e assegurando o cumprimento do calendário letivo, em consonância com as diretrizes da Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional – LDB (Lei nº 9.394/1996);

b) **Ampliação da capacidade de atendimento da rede municipal de ensino**, mediante a disponibilização de espaço físico adequado para acomodação de turmas adicionais, reduzindo a sobrecarga estrutural da unidade escolar de origem;

c) **Redução da superlotação das salas de aula**, promovendo melhores condições de ensino-aprendizagem, com impactos diretos na qualidade pedagógica, no rendimento escolar e no bem-estar dos alunos e profissionais da educação;

d) **Melhoria das condições físicas e estruturais do ambiente escolar**, proporcionando espaço adequado, ventilado, iluminado e seguro, conforme parâmetros mínimos exigidos pelas normas educacionais e sanitárias;

e) **Promoção de ambiente propício ao desenvolvimento educacional**, favorecendo a organização didático-pedagógica, a realização de atividades escolares e o acompanhamento adequado dos estudantes;

f) **Fortalecimento da política pública de educação básica**, garantindo acesso universal e igualitário à educação, em conformidade com os princípios constitucionais e com o Plano Nacional de Educação – PNE;

g) **Adequação à demanda local por vagas escolares**, atendendo ao crescimento do número de alunos matriculados e evitando evasão escolar decorrente da falta de estrutura física;

h) **Eficiência na aplicação dos recursos públicos**, mediante a escolha de solução mais célere e economicamente viável para suprir a necessidade imediata da Administração, evitando custos elevados com construção ou aquisição de imóvel;

i) **Mitigação de riscos administrativos e educacionais**, prevenindo prejuízos decorrentes da insuficiência de espaço físico, tais como comprometimento do aprendizado, descumprimento de normas educacionais e eventual responsabilização do ente público;

j) **Garantia de regularidade e legalidade da contratação**, assegurando que o imóvel atende às exigências técnicas e legais, com valor compatível ao mercado e observância dos princípios da Administração Pública.

9.1.2. Dessa forma, a contratação não se limita à simples disponibilização de espaço físico, mas representa medida estratégica para assegurar a efetividade da política educacional do Município, promovendo qualidade, continuidade e eficiência na prestação do serviço público de ensino.

10. DO POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE PÚBLICA

10.1. Após análise detalhada da necessidade administrativa, dos requisitos técnicos da contratação, das alternativas disponíveis e dos resultados pretendidos, conclui-se que a locação do imóvel situado no Bairro São Brás, no Município de Afogados da Ingazeira – PE, revela-se **medida**



necessária, adequada, proporcional e vantajosa para a Administração Pública, destinando-se ao funcionamento de 04 (quatro) turmas da Escola Domingos Teotônio.

10.2. Restou evidenciado que a rede municipal de ensino enfrenta **limitação estrutural quanto à disponibilidade de salas de aula**, o que compromete a adequada acomodação dos alunos, podendo impactar negativamente a qualidade do ensino e o cumprimento das diretrizes educacionais.

10.3. Constatou-se, ainda, a **inexistência de imóvel público disponível** com características compatíveis para atendimento imediato da demanda, o que torna a locação de imóvel particular a solução mais viável, célere e eficiente para suprir a necessidade identificada, evitando descontinuidade do serviço público educacional.

10.4. O imóvel selecionado apresenta **condições físicas, estruturais e de localização adequadas**, atendendo aos requisitos mínimos de habitabilidade, segurança, acessibilidade e funcionalidade necessários ao desenvolvimento das atividades escolares, além de possibilitar integração com a comunidade local.

10.5. Sob o aspecto econômico, verificou-se que o valor da locação encontra-se **compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local**, conforme avaliação técnica realizada, evidenciando a **vantajosidade da contratação**, bem como o atendimento ao princípio da economicidade.

10.6. Do ponto de vista jurídico, a contratação encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, estando caracterizada a **inviabilidade de competição**, em razão das particularidades do imóvel quanto à localização e adequação às necessidades específicas da Administração, desde que atendidos os requisitos legais aplicáveis.

10.7. Ademais, a contratação observa os princípios que regem a Administração Pública, notadamente:

- **Legalidade**, por estar fundamentada na legislação vigente;
- **Impessoalidade**, pela justificativa técnica da escolha do imóvel;
- **Moralidade**, pela adequação da finalidade pública;
- **Publicidade**, pela formalização e transparência do processo;
- **Eficiência**, pela solução célere e eficaz adotada;
- **Economicidade**, pela compatibilidade do preço com o mercado.

10.8. Ressalte-se que a solução adotada mostra-se **mais adequada do que alternativas como construção ou aquisição de imóvel**, as quais demandariam maior tempo, planejamento orçamentário e custos significativamente superiores, inviabilizando o atendimento imediato da necessidade educacional.

10.9. Diante do exposto, posiciona-se conclusivamente pela **viabilidade jurídica, técnica e econômica da contratação**, reconhecendo-se que a locação do imóvel constitui a solução mais eficiente para garantir a continuidade do serviço público de educação, assegurando condições adequadas de ensino aos alunos da rede municipal.

10.10. Assim, recomenda-se o prosseguimento do feito, com a formalização da contratação por meio de inexigibilidade de licitação, observadas todas as exigências legais e administrativas pertinentes.

Afogados da Ingazeira – PE, ____ de _____ de 2026.

Responsável pela elaboração do ETP



ANEXO II – TERMO DE REFERÊNCIA

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE AFOGADOS DA INGAZEIRA PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 011/2026 INEXIGIBILIDADE Nº 004/2026

1. INTRODUÇÃO

- 1.1. Consoante disposto no art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, o presente Termo de Referência destina-se à formalização da primeira etapa do planejamento da contratação pública em apreço;
- 1.2. Demonstrar-se-á neste documento a caracterização do interesse público na contratação em tela, tendo presente as características do objeto e a indubitável necessidade da futura avença;
- 1.3. Como instrumento que antecede a elaboração do Edital, o Termo de Referência ora elaborado, demonstrará, ainda, que a contratação em comento constitui a melhor solução para a necessidade pública intentada pela secretaria de demandante.

2. DO OBJETO

2.1. **Locação de imóvel urbano localizado no Bairro São Brás, no Município de Afogados da Ingazeira – PE**, destinado ao funcionamento de 04 (quatro) turmas da Escola Domingos Teotônio, conforme Termo de Referência e demais anexos.

3. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

3.1. A contratação para locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de 04 (quatro) turmas da Escola Domingos Teotônio deverá observar, rigorosamente, as condições técnicas, administrativas e legais estabelecidas na Lei nº 14.133/2021, bem como demais normas aplicáveis à Administração Pública.

3.1.1. Fundamentação Legal

- a) A presente contratação será formalizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando que as características específicas do imóvel — notadamente quanto à localização e adequação às necessidades da Administração — tornam inviável a competição;
- b) A escolha do imóvel deverá estar devidamente justificada, com demonstração clara da sua adequação ao interesse público, bem como da compatibilidade do valor com os preços praticados no mercado imobiliário local;
- c) Deverão ser observados os requisitos legais aplicáveis às contratações dessa natureza, especialmente quanto à avaliação prévia do imóvel, certificação da inexistência de imóvel público disponível e justificativa da singularidade da escolha.

3.1.2. Formalização Contratual

- a) A contratação será formalizada mediante **instrumento contratual escrito**, contendo todas as cláusulas essenciais previstas na Lei nº 14.133/2021;
- b) O contrato deverá estabelecer, de forma clara e objetiva:
 - a descrição detalhada do objeto;
 - a finalidade pública da locação;
 - o prazo de vigência;



- o valor mensal e a forma de pagamento;
- o índice e periodicidade de reajuste;
- as obrigações e responsabilidades das partes;
- as hipóteses de alteração, rescisão e aplicação de sanções;

c) O contrato deverá estar vinculado ao Estudo Técnico Preliminar, ao Termo de Referência e aos demais documentos que compõem o processo administrativo.

3.1.3. Prazo de Vigência

a) O prazo inicial da contratação será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021;

b) A eventual prorrogação deverá ser precedida de justificativa que demonstre:

- a manutenção da necessidade administrativa;
- a vantajosidade da contratação;
- a adequação do imóvel às finalidades pretendidas.

3.1.4. Valor e Forma de Pagamento

a) O valor mensal do aluguel deverá ser compatível com os preços praticados no mercado local, comprovado por meio de avaliação técnica ou pesquisa mercadológica;

b) O pagamento será realizado mensalmente, até o décimo dia do mês subsequente, mediante atesto da utilização regular do imóvel;

c) Eventual reajuste deverá observar índice oficial previamente definido no contrato, respeitada a periodicidade mínima legal.

3.1.5. Obrigações do Locador

a) Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, compatíveis com a finalidade educacional;

b) Garantir o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência do contrato;

c) Responsabilizar-se por vícios estruturais e problemas preexistentes à locação;

d) Manter a regularidade documental do imóvel, assegurando que este esteja livre de ônus que impeçam sua utilização;

e) Realizar manutenções estruturais decorrentes do desgaste natural do imóvel.

3.1.6. Obrigações da Administração (Locatária)

a) Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista no contrato;

b) Zelar pela conservação do imóvel durante a vigência da locação;

c) Efetuar os pagamentos nos prazos estabelecidos;

d) Arcar com despesas de consumo, tais como água, energia elétrica e demais serviços necessários ao funcionamento da unidade escolar;



- e) Comunicar formalmente ao locador eventuais irregularidades ou necessidade de reparos;
- f) Acompanhar e fiscalizar a execução contratual por meio de servidor designado.

3.1.7. Fiscalização e Gestão Contratual

a) A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021;

b) Compete ao fiscal do contrato:

- verificar o cumprimento das obrigações contratuais;
- atestar as condições de uso do imóvel;
- registrar ocorrências e comunicar irregularidades;
- subsidiar a Administração quanto à necessidade de ajustes ou prorrogações;

c) A gestão contratual deverá assegurar o controle da execução, a conformidade com o objeto contratado e a observância dos princípios da eficiência e economicidade.

3.1.8. Dotação Orçamentária

a) A contratação estará condicionada à existência de dotação orçamentária suficiente para suportar as despesas;

b) As despesas correrão por conta das dotações do Fundo Municipal de Educação, conforme previsto no orçamento vigente.

3.1.9. Condições de Execução e Uso do Imóvel

a) O imóvel deverá manter, durante toda a vigência contratual, condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade e funcionalidade;

b) Deverá atender às exigências mínimas para funcionamento de ambiente escolar, incluindo:

- ventilação e iluminação adequadas;
- instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento;
- segurança estrutural;

c) Qualquer alteração estrutural relevante deverá ser previamente autorizada pela Administração.

3.1.10. Observância aos Princípios Administrativos

a) A contratação deverá observar, em todas as suas fases, os princípios da:

- legalidade;
- impessoalidade;
- moralidade;
- publicidade;
- eficiência;
- economicidade;
- supremacia do interesse público;

b) Todas as decisões deverão ser devidamente motivadas e documentadas no processo administrativo.



4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. A Fundamentação da Contratação encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar.

5. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Responsabilizar-se por todos os ônus e obrigações concernentes à legislação fiscal, civil, tributária e trabalhista, bem como por todas as despesas e compromissos assumidos, a qualquer título, perante seus fornecedores ou terceiros em razão da execução do objeto contratado.

5.2. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;

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

6. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

6.1. *Receber o objeto nas condições estabelecidas neste Termo de Referência;*

6.2. *Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas na execução do objeto, para que seja reparado ou corrigido.*

6.3. *Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada.*

6.4. *Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente à locação do imóvel, no prazo e forma estabelecidos neste Termo de Referência e nas condições previstas no respectivo contrato celebrado com a Contratante.*

7. DA AVALIAÇÃO DE PREÇO

7.1. A comprovação de que o valor está, inclusive, abaixo do preço de mercado está registrada no laudo fornecido pelo Engenheiro Civil responsável pela avaliação, parte integrante do Estudo Técnico Preliminar.

DESCRIÇÃO	UND	QUANT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL	MESES	12	R\$ 600,00	R\$ 7.200,00

8. DA GESTÃO DO CONTRATO

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021 e do Decreto Municipal pertinente, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.



8.2. As comunicações entre o Contratante e o Contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

8.3. Após a assinatura do contrato, o contratante poderá convocar o representante da contratada para reunião inicial para apresentar o plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

8.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, na forma do Decreto Municipal pertinente e do artigo 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

9. DA FORMA DE PAGAMENTO

9.1. O pagamento será realizado mensalmente, até o décimo dia do mês subsequente, mediante depósito bancário a ser informada pelo locador.

10. DA SELEÇÃO DO FORNECEDOR

10.1. FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

10.1.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de processo de licitação, por INEXIGIBILIDADE, consoante disposto no inciso V, § 5º, I, II e III do Art. 74, da Lei Federal nº 14.133/2021.

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do Contratado, sujeitando-o às penalidades previstas no Decreto Municipal pertinente, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

- 12.122.0023.2092.0000
- 12.361.0023.2147.0000
- 3.3.90.36

13. UNIDADE RESPONSÁVEL

13.1. A unidade responsável pelo acompanhamento é a Secretaria Municipal de Educação;

13.2. O responsável pela fiscalização está informado no DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA.

Afogados da Ingazeira – PE, ____ de _____ de 2026.

Responsável pela elaboração do TR



ANEXO III - MINUTA DO CONTRATO**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 011/2026
INEXIGIBILIDADE Nº 004/2026
CONTRATO Nº 0XX/2026**

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI
CELEBRAM O **FUNDO MUNICIPAL DE
EDUCAÇÃO DE AFOGADOS DA INGAZEIRA**
E A **SENHOR (A) XXXXXXXXXXXXXXXX**, PARA
OS FINS QUE SE ESPECIFICAM.

A **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO AFOGADOS DA INGAZEIRA/PE**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 13.069.525/0001-25 com sede à Av. Newton César de Macedo, nº 75, CEP nº 56.800-000, neste ato representado por sua Gestora a **Sr.^a Wivianne Fonsêca da Silva Almeida**, Brasileira, Divorciada, residente e domiciliado na Rua Antônio de Pádua Santos, 212 - São Brás - Afogados da Ingazeira - PE, CPF nº 039.720.014-52, Carteira de Identidade nº 6.073.932 SDS/PE, doravante denominada **CONTRATANTE**, e, do outro lado a **Sr. XXXXXXXX XXXXXXXX**, pessoa física, inscrita no CPF sob nº XXXXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXXXXXXXXXX, Nº XX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, denominado simplesmente **CONTRATADA**, tem justo e contratado o presente **Contrato de nº 0XX/2026**, que se regerá pela Lei nº 14.133/2021 e pelas cláusulas e condições que abaixo seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA VINCULAÇÃO

O presente contrato, bem como os direitos e obrigações dele decorrentes está vinculado ao **Processo Licitatório nº 011/2026**, modalidade **Inexigibilidade de Licitação nº 004/2026** e pelas demais cláusulas e condições dispostas neste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DA DESCRIÇÃO

O Município vem por meio deste realizar **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para a **Locação de imóvel urbano localizado no Bairro São Braz, no município de Afogados da Ingazeira, destinado ao funcionamento de 04 (quatro) turmas da Escola Domingos Teotônio, visando atender à demanda educacional da rede municipal de ensino**, conforme Termo de Referência e demais anexos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Funcionamento da Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculo, conforme Termo de Referência e demais anexos.

O objeto em questão será da seguinte forma, **Locação de imóvel urbano localizado no Bairro São Braz, no município de Afogados da Ingazeira**. O valor total será distribuído pelos 12 meses corridos a partir da assinatura deste contrato. Este procedimento de inexigibilidade se trata de um processo de lote único, ou seja, o empresário/empresa/pessoa física ficara a cargo de garantir todas as exigências mínimas do objeto contratual.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO declara ter recebido o imóvel ora locado, em perfeitas condições de ser utilizado e reparado em toda a sua extensão, de conformidade com a VISTORIA, ficando juntamente com o presente, que será considerado parte integrante deste contrato, tendo validade na formalização da entrega do imóvel.

§ 1º. O LOCATÁRIO responsabiliza-se, exclusivamente, por qualquer dano (inclusive os materiais, morais, emergentes, pessoais ou cessantes), ocorridos nas dependências do imóvel locado, incluindo-se aqueles ocorridos no pátio do imóvel.

§ 2º. Fica também acordado que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria.



CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

O valor total do presente contrato é de **R\$ XXXXXX (XXXXXXXX reais)**, dividido em 12 (DOZE) parcelas mensais, no valor de **R\$ XXXXXXXX (XXXXXX reais)** cada, vencíveis até o décimo dia do mês subsequente, devendo o pagamento ser efetuado mediante depósito bancário, em conta em nome da contratada.

CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO

O referido objeto contratual será pelo período de 12 (doze) meses.

O presente contrato terá vigência a contar da data da sua assinatura 10/03/2026 até 10/03/2027.

CLÁUSULA SETIMA - DA VIGÊNCIA

O contrato objeto do presente procedimento poderá ter sua vigência prorrogada na forma do Art. 107 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA OITAVA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos para pagamento do objeto do presente contrato estarão garantidos através das dotações referentes ao exercício de 2026, conforme abaixo descrito:

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

- **12.122.0023.2092.0000**
- **12.361.0023.2147.0000**
- **3.3.90.36**

CLÁUSULA NONA – DEMAIS CONDIÇÕES

I – O **CONTRATANTE** será responsável pela manutenção do imóvel decorrente do uso regular e contínuo, incluindo reparos necessários à conservação do bem em condições adequadas de funcionamento, tais como consertos em instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, pintura interna e demais intervenções que se fizerem necessárias em razão da utilização intensiva do imóvel;

II – Fica estabelecido que todos os tributos, taxas e encargos incidentes sobre o imóvel, especialmente o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), bem como quaisquer outras obrigações fiscais que recaiam sobre a propriedade, serão de inteira responsabilidade do **CONTRATANTE (Secretaria Municipal de Educação)** durante a vigência do contrato;

III – O locador não pode solicitar o rompimento antecipado, ou seja, reaver o seu imóvel, se não tiver uma justificativa prevista (denúncia cheia).

IV – O presente contrato só poderá ser rescindido antes do prazo de 12 (doze) meses, mediante aviso prévio por escrito.

Parágrafo primeiro. Na hipótese de rescisão antecipada imotivada por iniciativa do **CONTRATANTE**, será devida multa equivalente ao valor de 01 (um) aluguel vigente à época da rescisão.

Parágrafo segundo. Não será devida a multa prevista no parágrafo anterior nos casos de rescisão motivada por interesse público devidamente justificado, ou nas hipóteses previstas na legislação aplicável, especialmente aquelas que autorizam a rescisão unilateral pela Administração Pública.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA E CONTRATANTE DA CONTRATADA:

- A CONTRATADA ficará a cargo de quaisquer reformas ou manutenções causadas devido ao desgaste natural do tempo com relação a paredes, portas e demais componentes já existentes no imóvel.

DO CONTRATANTE:

- O CONTRATANTE ficará responsável por selar pelo ambiente de trabalho, bem como pagar por quaisquer danos causado pelos maus cuidados ou maus usos do local.

- O CONTRATANTE ficará responsável pelo pagamento das contas de água e luz, além de se comprometer a efetuar o pagamento das parcelas nos prazos estipulados e nos meses correspondentes.

- Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por um representante especialmente designado, nos termos do art. 7º e 8º da Lei nº 14.133/2021



- A fiscalização não altera ou diminui a responsabilidade do CONTRATADO na execução do objeto, nem dos custos inerentes ao refazimento dos serviços.
- Notificar por escrito o CONTRATADO, a ocorrência de eventuais imperfeições no curso de execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção, com total ônus ao CONTRATADO.
- Receber e conferir o objeto do contrato, consoante às disposições estabelecidas.
- Promover os pagamentos dentro do prazo estipulado para tal.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

Quando houver qualquer mudança que se fizer necessária, deverá ocorrer com base no art. 124 e 136 da Lei nº 14.133/2021.

Ocorrendo o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato, poderá ser restabelecida a relação que as partes pactuaram inicialmente, nos termos do Art. 136, da Lei 14133/2021, mediante comprovação documental e requerimento expresso do Contratado levando em consideração o índice do IPCA dos últimos 12 meses.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS ACRÉSCIMOS E/OU SUPRESSÕES

O CONTRATADO fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários no objeto do presente Contrato, dentro dos limites previstos no art. 125 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

A extinção do presente instrumento ocorrerá de acordo com o previsto no art. 138 da Lei nº 14.133/2021, no que couber.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS MOTIVOS PARA A EXTINÇÃO

A inexecução total ou parcial do Contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais e legais previstas na Lei 14.133/2021.

Constituem motivos para a rescisão do contrato aqueles relacionados no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, no que couber.

Nos casos de rescisão, o CONTRATADO receberá o pagamento pelos materiais utilizados e devidamente medidos pelo CONTRATANTE até a data da rescisão.

O presente instrumento poderá ser rescindido a qualquer momento, devendo a parte que a solicitou avisar a outra com 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS PENALIDADES

Pela inexecução total ou parcial das obrigações decorrentes da execução do objeto contratado o CONTRATANTE, garantida a prévia e ampla defesa poderá aplicar ao CONTRATADO segunda a extensão da falta ensejada as seguintes sanções, observado o disposto no art. 115 e 156 da Lei nº 14.133/2021.

No que couber.

Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

- advertência;
- multa;
- impedimento de licitar e contratar;
- declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

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

§ 2º A sanção prevista no inciso I do caput deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração Administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

§ 3º A sanção prevista no inciso II do caput deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta



por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 desta Lei.

§ 4º A sanção prevista no inciso III do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

§ 5º A sanção prevista no inciso IV do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 desta Lei, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

§ 6º A sanção estabelecida no inciso IV do caput deste artigo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

§ 7º As sanções previstas nos incisos I, III e IV do caput deste artigo poderão ser aplicadas Cumulativamente com a prevista no inciso II do caput deste art. 221 243.

§ 8º Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

§ 9º A aplicação das sanções previstas no caput deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

- O CONTRATADO, na execução do Contrato, sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, poderá subcontratar partes da obra e/serviços, até o limite admitido, em cada caso, pelo CONTRATANTE. Ressalta-se que a terceirização de serviços pelo CONTRATADO não a exime de sua INTEIRA responsabilização dos serviços executados pela empresa subcontratada.

– quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

– quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no inciso I deste parágrafo, na forma de regulamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO

A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer em até 20 (vinte) dias úteis, contados da data de sua assinatura.

Os contratos e seus aditamentos terão forma escrita e serão juntados ao processo que tiver dado origem à contratação, divulgados e mantidos à disposição do público em sítio eletrônico oficial conforme art. 91º Da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos serão resolvidos com base na Lei nº 14.133/2021. E suas alterações, pelos preceitos de direito público, aplicando-se, supletivamente, os princípios da teoria geral de contratos e as disposições de direito privado, quando for o caso.

CLAUSULA DÉCIMA OITAVA – (DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO)

Os Servidores designados a fiscalizar as devidas obrigações do contratante e da contratada ficará a cargo da Srª. Alany Joice de Albuquerque Nário e Srª. Rilvanice de Siqueira Fontes Cabus, conforme a Portaria nº 045/2025, a qual designa as servidoras para atuar como fiscal e gestora de contratos.

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



CLÁUSULA DÉCIMA NONA – (INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB N. 1.234)

Considerando as disposições contidas na Instrução Normativa RFB n. 1.234, de 12 de janeiro de 2012, bem como a decisão do Supremo Tribunal Federal no Tema de Repercussão Geral n. 1.130 que firmou a tese: “Pertence ao Município, aos Estados e ao Distrito Federal a titularidade das receitas arrecadadas a título de imposto de renda retido na fonte incidente sobre valores pagos por eles, suas autarquias e fundações a pessoas físicas ou jurídicas contratadas para a prestação de bens ou serviços, conforme disposto nos arts. 158, I, e 157, I, da Constituição Federal”.

Pelo exposto, cumpre informar que na celebração de novos contratos ou na prorrogação dos atuais, a pessoa jurídica optante do Simples Nacional deve apresentar ao órgão ou à entidade contratante declaração de acordo com o modelo constante do anexo IV da Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 2012.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO COMPETENTE

Fica eleito o foro da Comarca de Afogados da Ingazeira/PE, com renúncia de qualquer outro, por mais especial que se apresente, para toda e qualquer iniciativa judicial oriunda do presente contrato.

E assim, por estarem às partes justas e devidamente contratadas na forma acima, assinam o presente instrumento, em cinco vias de igual teor e forma, na presença de testemunhas que a tudo assistiram e conhecimento tiveram.

Afogados da Ingazeira, PE, XXX de XXXXXX de 2026.

Contratante

Contratado

