



## PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 002/2026 INEXIGIBILIDADE Nº 001/2026

### 1. DO OBJETO

1.1 Locação de um imóvel localizado na Rua Luciano Barbosa de Araujo, Nº 139, Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira-PE, para a instalação do **Abrigo Institucional João de Freitas Neto**, conforme Termo de Referência e demais anexos.

1.2 O objeto em questão será da seguinte forma, Locação de um imóvel localizado na Rua Luciano Barbosa de Araujo, Nº 139, Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira-PE, para a instalação do **Abrigo Institucional João de Freitas Neto**. O valor total será distribuído pelos 12 meses corridos contados a partir da assinatura do 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.

### 2. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

#### FUNDO MUNICIPAL DE ASSTÊNCIA SOCIAL

- 08 244 0026 2128 0000
- 3.3.90.36

### 3. 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. Locação de um imóvel localizado na Rua Luciano Barbosa de Araujo, Nº 139, Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira-PE, para a instalação do **Abrigo Institucional João de Freitas Neto**, tendo como proprietário o Senhor **Nilson Beserra dos Santos**, pessoa física, inscrita no CPF sob nº 249.619.734-91.

### 5. DO PREÇO CERTO E AJUSTADO ENTRE AS PARTES

5.1. Locação de um imóvel localizado na Rua Luciano Barbosa de Araujo, Nº 139, Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira-PE, para a instalação do **Abrigo Institucional João de Freitas Neto**, será repassada à contratada à importância total de **R\$ 24.296,76 (vinte e quatro mil, duzentos e noventa e seis reais e setenta e seis centavos)**, dividido em 12 (DOZE) parcelas mensais, no valor de **R\$ 2.024,73 (dois mil e vinte e quatro reais e setenta e três centavos)**.

### 6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

6.1. Os valores que serão pagos ao fornecedor estão condizentes com o valor de mercado observando todos os moldes definidos na Lei Federal nº 14.133/21 e suas posteriores alterações.





## 7. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

7.1 A presente Inexigibilidade de Licitação encontra fundamento no Art. 74, V, §5º, I, II e III da Lei nº 14.133/21, onde consta:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: [...] V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. [...] §5º - nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos: [...] III – 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; [...] III – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; [...] III – justificativa que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

## 8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA E CONTRATANTE

### 8.1 DA CONTRATADA:

8.1.1. A contratada ficará a cargo de quaisquer reformas ou manutenções causadas devido ao desgaste natural do tempo.

### 8.2. DO CONTRATANTE:

8.2.1. 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.

8.2.2. 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.

## 9. DA VIGÊNCIA

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





## 10. DOS CASOS OMISSOS

**10.1.** Os casos omissos do presente Processo de Inexigibilidade serão solucionados pela Comissão de Contratação nomeada pela Portaria 26/2026 de 02 de janeiro de 2026, desde que sejam relativos ao julgamento e habilitação e outros caberão a Secretaria requerente, e ainda outros ao setor designado pela autoridade competente, na forma da Lei 14.133/2021.

Afogados da Ingazeira-PE, 02 de fevereiro de 2026.

---

Maria Madalena Leite Patriota  
**Secretária Municipal de Assistência Social**





## AUTORIZAÇÃO

Desta feita, **AUTORIZO**, conforme **termo de inexigibilidade 001/2026**, a Locação de um imóvel localizado na Rua Luciano Barbosa de Araujo, Nº 139, Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira-PE, para a instalação do **Abrigo Institucional João de Freitas Neto**.

Afogados da Ingazeira-PE, 02 de fevereiro de 2026.

---

Maria Madalena Leite Patriota  
**Secretária Municipal de Assistência Social**





## ANEXO I - ETP – ESTUDO TECNICO PRELIMINAR

### FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE AFOGADOS DA INGAZEIRA

#### PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 002/2026

#### INEXIGIBILIDADE Nº 001/2026

### 1. INTRODUÇÃO

- 1.1. Consoante disposto no art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, o presente Estudo Técnico Preliminar 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 ao Termo de Referência, o Estudo Técnico Preliminar ora estatuído, demonstrará, ainda, que a contratação em comento constitui a melhor solução para a necessidade pública intentada pela Administração da

### 2. DO OBJETO

- 2.1. Locação de um imóvel localizado na Rua Luciano Barbosa de Araujo, Nº 139, Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira-PE, para a instalação do **Abrigo Institucional João de Freitas Neto**, conforme Termo de Referência e demais anexos.

### 3. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. De acordo com o disposto no inciso XX, do art. 6º da Lei Federal nº 14.133/2021, o presente Estudo Técnico Preliminar é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao termo de referência a ser elaborado caso se conclua pela viabilidade da contratação;
- 3.2. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel situado na Rua Luciano Barbosa de Araujo, nº 139, Bairro Manoela Valadares, no Município de Afogados da Ingazeira/PE, destinado à instalação e funcionamento do **Abrigo Institucional João de Freitas Neto**, equipamento integrante da rede de proteção social especial do Município.
- 3.3. O Abrigo Institucional constitui serviço de acolhimento provisório, ofertado no âmbito da política pública de assistência social, destinado a crianças e adolescentes afastados do convívio familiar por determinação judicial ou em situação de risco pessoal e social, conforme preconiza o Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA (Lei nº 8.069/1990) e as normativas do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.
- 3.4. A necessidade da contratação decorre da obrigação legal e institucional do Município de assegurar proteção integral a crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade, garantindo-lhes moradia digna, ambiente seguro, acessível e adequado ao desenvolvimento biopsicossocial, com estrutura compatível às exigências técnicas do serviço de acolhimento institucional.
- 3.5. O imóvel pretendido apresenta localização estratégica, em área urbana com fácil acesso à rede de serviços públicos essenciais (saúde, educação, assistência social e segurança), favorecendo a integração dos acolhidos às políticas públicas e à convivência comunitária. Ademais, suas características físicas — tais como número de cômodos, ventilação, iluminação, área externa e condições estruturais — mostram-se compatíveis com as necessidades do serviço, atendendo aos parâmetros mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança exigidos pelas normas técnicas e pelos órgãos de fiscalização competentes.
- 3.6. Registre-se que a inexistência de imóvel próprio do Município com características adequadas para o imediato funcionamento do serviço torna imprescindível a locação pretendida, sob pena de comprometimento da continuidade da política pública de acolhimento institucional e eventual responsabilização do ente municipal por omissão na garantia de direitos fundamentais.





3.7. Dessa forma, a locação do referido imóvel revela-se medida necessária, adequada e proporcional para assegurar a continuidade e a qualidade do atendimento prestado pelo Abrigo Institucional João de Freitas Neto, atendendo ao interesse público primário e às diretrizes da proteção social especial de alta complexidade.

#### 4. DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO

4.1. No que pertine ao planejamento de gasto com o objeto em apreço, há previsão para a contratação em comento na Lei de Diretrizes Orçamentárias – PDO, no Plano Plurianual - PPA e na Lei Orçamentária Anual, para o exercício de 2025.

#### 5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. A Locação de um imóvel localizado na Rua Luciano Barbosa de Araujo, Nº 139, Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira-PE, para a instalação do **Abrigo Institucional João de Freitas Neto**, deverá observar os seguintes requisitos técnicos, administrativos e legais, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis:

##### 5.1.1. 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.

##### 5.1.2. 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.

##### 5.1.3. 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. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

6.1. Com supedâneo no estudo técnico elaborado pela equipe da Secretaria de Assistência Social exercício de 2026, chegando-se à necessidade a seguir alinhada, tendo presente a conjugação de fatores determinantes para a constituição do *quantum* da futura contratação:

DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.
Locação de um imóvel localizado na Rua Luciano Barbosa de Araujo, Nº 139, Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira-PE, para a instalação do <b>Abrigo Institucional João de Freitas Neto</b>	MESES	12

6.2. Nesse contexto, tem-se demonstrado de forma técnica a necessidade da efetivação da locação, para atender ao interesse público.

## 7. ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

7.1. Conforme avaliação imobiliária realizada pelo Engenheiro Civil, peça integrante do referido estudo técnico, em consonância com o disposto no art. 25 da Lei nº 14.133/2021 e documentação respectiva, apensa, chegou-se aos seguintes valores médios:

DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
Locação de um imóvel localizado na Rua Luciano Barbosa de Araujo, Nº 139, Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira-PE, para a instalação do <b>Abrigo Institucional João de Freitas Neto</b>	MÊS	12	R\$ 2.024,73	R\$ 24.296,76

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

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 na Rua Luciano Barbosa de Araujo, nº 139, Bairro Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira/PE, destinado ao funcionamento do **Abrigo Institucional João de Freitas Neto**, tem como finalidade alcançar resultados concretos e mensuráveis no âmbito da política de assistência social, especialmente na proteção social especial de alta complexidade.

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

- Garantia da continuidade do serviço de acolhimento institucional**, evitando interrupções no atendimento às crianças e adolescentes afastados do convívio familiar por determinação judicial ou em situação de risco pessoal e social.
- Oferta de ambiente seguro, digno e adequado**, assegurando condições estruturais compatíveis com as necessidades físicas, emocionais e sociais dos acolhidos, em conformidade com o Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990) e as normativas do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.
- Melhoria da qualidade do atendimento prestado**, proporcionando espaço físico organizado e apropriado para o desenvolvimento das atividades socioeducativas, acompanhamento psicossocial e convivência comunitária.
- Fortalecimento da proteção integral**, promovendo condições que favoreçam o desenvolvimento biopsicossocial dos acolhidos, respeitando sua dignidade, individualidade e direitos fundamentais.
- Adequação às exigências legais e normativas**, garantindo que o Município mantenha estrutura compatível com os parâmetros técnicos estabelecidos pelos órgãos de controle e fiscalização, reduzindo riscos de responsabilização administrativa, civil ou judicial.

Rua Senador Paulo Guerra, 325 - Centro - Afogados da Ingazeira - PE  
CEP: 56.800-000 / Fone: (873838-3837)





- f) **Eficiência na aplicação dos recursos públicos**, mediante escolha de imóvel que atenda às necessidades do serviço com custo compatível ao mercado local, assegurando economicidade e vantajosidade para a Administração.

9.1.2. Dessa forma, a contratação visa não apenas suprir uma necessidade física de espaço, mas assegurar a efetividade da política pública de acolhimento institucional, promovendo proteção integral e atendimento humanizado às crianças e adolescentes sob responsabilidade do Município.

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

10.1. Após a análise da necessidade administrativa, dos requisitos da contratação e dos resultados pretendidos, conclui-se que a locação do imóvel situado na Rua Luciano Barbosa de Araujo, nº 139, Bairro Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira/PE, mostra-se **plenamente adequada, necessária e compatível com o interesse público**, destinando-se ao funcionamento do **Abrigo Institucional João de Freitas Neto**.

10.2. Restou evidenciado que o Município não dispõe de imóvel próprio com características estruturais aptas ao imediato atendimento das demandas do serviço de acolhimento institucional, sendo a locação medida indispensável para assegurar a continuidade da política pública de proteção social especial de alta complexidade.

10.3. O imóvel pretendido apresenta condições físicas compatíveis com as exigências técnicas do serviço, localização adequada e estrutura suficiente para garantir ambiente seguro, digno e apropriado ao desenvolvimento das crianças e adolescentes acolhidos, atendendo às diretrizes do Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA (Lei nº 8.069/1990) e às normativas do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

10.4. Sob o aspecto jurídico-administrativo, a contratação encontra amparo na Lei nº 14.133/2021, desde que observados os pressupostos legais aplicáveis à espécie, especialmente quanto à demonstração da necessidade, da compatibilidade do valor com o mercado e da formalização contratual regular, assegurando-se a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e da supremacia do interesse público.

10.5. Diante do exposto, posiciona-se conclusivamente pela **adequação e viabilidade da contratação**, reconhecendo-se que a locação do referido imóvel constitui solução proporcional, eficiente e juridicamente segura para o atendimento da necessidade pública identificada, garantindo a continuidade e a qualidade do serviço prestado pelo Abrigo Institucional João de Freitas Neto.

Afogados da Ingazeira (PE), 29 de janeiro de 2026.

**Arlindo Júnior Liberal Silva**

**Secretário Adjunto de Assistência Social**

Responsável pela elaboração do ETP

INTEGRAR O PRESENTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR AS SEGUINTE PEÇAS DOCUMENTAIS:

- 1) Avaliação da Imobiliária do valor da locação.

Rua Senador Paulo Guerra, 325 - Centro - Afogados da Ingazeira - PE  
CEP: 56.800-000 / Fone: (873838-3837)





## **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE AFOGADOS DA INGAZEIRA**

### **PROCESSO LICITATÓRIO Nº 002/2025**

### **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 001/2025**

#### **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 Administração.

#### **2- DO OBJETO**

- 2.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência Locação de um imóvel localizado na Rua Luciano Barbosa de Araujo, Nº 139, Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira-PE, para a instalação do **Abrigo Institucional João de Freitas Neto**, conforme estabelecido no Estudo Técnico Preliminar e seus anexos.

#### **3 - DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

- 3.1. A Locação de um imóvel localizado na Rua Luciano Barbosa de Araujo, Nº 139, Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira-PE, para a instalação do **Abrigo Institucional João de Freitas Neto**, observará as seguintes condições gerais, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis à Administração Pública:

##### **3.1.1. Fundamentação Legal**

- a) A 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 de localização e instalação do imóvel justificam sua escolha, desde que demonstrada a adequação às finalidades pretendidas e a compatibilidade do valor com os preços de mercado.

##### **3.1.2. Formalização Contratual**

- a) A contratação será formalizada mediante **Contrato Administrativo de Locação**, contendo todas as cláusulas essenciais previstas na Lei nº 14.133/2021;

- b) O contrato estabelecerá claramente:

- Objeto e finalidade da locação;
- Prazo de vigência;
- Valor mensal e forma de pagamento;
- Índice e periodicidade de reajuste;
- Obrigações do locador e da Administração;
- Hipóteses de rescisão.





### 3.1.3. Prazo de Vigência

a) O prazo contratual será compatível com a natureza contínua do serviço público prestado, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente, desde que demonstrado o interesse público e mantida a vantajosidade da contratação.

### 3.1.4. Valor e Forma de Pagamento

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

b) O pagamento será realizado mensalmente, mediante atesto da utilização regular do imóvel;

c) O reajuste observará índice oficial previamente definido no contrato.

### 3.1.5. Obrigações do Locador

- Entregar o imóvel em condições adequadas de uso;
- Garantir a manutenção estrutural necessária;
- Assegurar que o imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus que impeçam sua utilização;
- Responsabilizar-se por vícios estruturais anteriores à locação.

### 3.1.6. Obrigações da Administração

- Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade contratada;
- Zelar pela conservação do espaço durante a vigência do contrato;
- Efetuar os pagamentos nos prazos estabelecidos;
- Arcar com despesas de consumo (água, energia elétrica, internet), salvo disposição contratual diversa.

### 3.1.7. Fiscalização e Gestão Contratual

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado, responsável pelo controle da regularidade da locação, atesto dos pagamentos e verificação do cumprimento das obrigações contratuais.

### 3.1.8. Dotação Orçamentária

3.2. A contratação estará condicionada à existência de dotação orçamentária específica e suficiente para cobertura das despesas decorrentes da locação.

3.3. O valor do contrato durante o período de 12 (doze) meses será fixo e irrevogável, mormente em face do ora avençado e das características inerentes ao objeto.

## 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 PELA CONTRATADA

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 DO PREÇO DE MERCADO

- 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.

Nº	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
1	L Locação de um imóvel localizado na Rua Luciano Barbosa de Araujo, Nº 139, Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira-PE, para a instalação do <b>Abrijo Institucional João de Freitas Neto</b>	LOCAÇÃO	12	<b>R\$ 2.024,73</b>	<b>R\$ 24.296,76</b>

## 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 conterá 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 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

### 10.1. FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

Rua Senador Paulo Guerra, 325 - Centro - Afogados da Ingazeira - PE  
CEP: 56.800-000 / Fone: (87)3838-3837





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

12.1. As despesas decorrentes do presente procedimento serão acobertadas pela seguinte dotação orçamentária:

### FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

- 08 244 0026 2128 0000
- 3.3.90.36

## 13. UNIDADE RESPONSÁVEL PELO ACOMPANHAMENTO/FISCALIZAÇÃO

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

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

Afogados da Ingazeira (PE), 30 de janeiro de 2026.



**Thainara Thailanny Nerys Ferreira**

**Auxiliar administrativo**

**Responsável pela elaboração do TR**



**ANEXO III - MINUTA DO CONTRATO**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 002/2026**  
**INEXIGIBILIDADE Nº 001/2026**  
**CONTRATO Nº 002/2026**

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE AFOGADOS DA INGAZEIRA** E A **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, PARA OS FINS QUE SE ESPECIFICAM.

Pelo presente instrumento que entre si celebram, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL AFOGADOS DA INGAZEIRA**, inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ nº 13.568.932/0001-87, sediada à Rua Senador Paulo Guerra, 325 - Centro - Afogados da Ingazeira - PE, neste ato representado pela Secretária a **Sr.ª MARIA MADALENA LEITE PATRIOTA**, Brasileira, Viúva, Assistente Social, inscrita no CPF: nº XXXXXXXXXXXX e RG: XXXX [REDACTED] iciliado na residente e domiciliado na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XX - XXXXXX - Afogados da Ingazeira - PE, doravante denominado simplesmente CONTRATANTE e de outro lado a **Sr.ª XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, XXXXXXXXXXXXXXX, inscrita no CPF sob nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Nº XXX - Bairro: XXXXXXX, Afogados da Ingazeira-PE denominado simplesmente CONTRATADA, tem justo e contratado o presente **Contrato de nº XXX/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 002/2026, modalidade Inexigibilidade de Licitação nº 001/2026 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 um imóvel localizado na Rua Luciano Barbosa de Araújo, Nº 139, Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira-PE, para a instalação do **Abrigo Institucional João de Freitas Neto**, conforme Termo de Referência e demais anexos

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel objeto da presente contratação será utilizado **exclusivamente para o funcionamento do Abrigo Institucional João de Freitas Neto**, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Afogados da Ingazeira – PE.

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\$ XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**, dividido em 12 (DOZE) parcelas mensais, no valor de **R\$ XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** cada, vencíveis até o décimo dia do mês subsequente, devendo o pagamento ser efetuado mediante depósito bancário, em conta em nome da contratada.

**Rua Senador Paulo Guerra, 325 - Centro - Afogados da Ingazeira - PE**  
**CEP: 56.800-000 / Fone: (87)3838-3837**





## **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 xx/xx/2026 até xx/xx/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 ASSISTÊNCIA SOCIAL**

- **08 244 0026 2128 0000**
- **3.3.90.36**

## **CLÁUSULA NONA – DEMAIS CONDIÇÕES**

I – Eventuais danos no imóvel serão de responsabilidade dos beneficiários;

II – As despesas decorrentes de IPTU e demais encargos de natureza tributária serão suportadas pelo contrato;

III – Em caso de haver interesse de rescindir o presente contrato, antecipadamente, o mesmo será rescindido sem ônus para partes, devendo manifestar o interessado sua vontade por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias.

## **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**

Rua Senador Paulo Guerra, 325 - Centro - Afogados da Ingazeira - PE  
CEP: 56.800-000 / Fone: (873838-3837)





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 026/2026, 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, XX de XXXXXXXXXXXXX de 2025.

\_\_\_\_\_  
Contratante

Rua Senador Paulo Guerra, 325 - Centro - Afogados da Ingazeira - PE  
CEP: 56.800-000 / Fone: (873838-3837)





---

Contratado



PORTAL DA TRANSPARENCIA  
<http://cloud.it-solucoes.int.br/transparenciaMunicipal/download/43-20260528201553.pdf>  
assinado por: idUser 509