



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA - DFD

1 - IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS

Área Requisitante: SECRETARIA DA MULHER

Responsável pela demanda: AGENORA ALVES PINTO RAFAEL QUIDUTE

CPF: 351.384.404-20

Cargo/Função: SECRETÁRIA DA MULHER

2 - INFORMAÇÕES GERAIS

2.1 - Descrição do objeto

Constitui objeto desta formalização a LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DA MULHER, localizado na Rua do Corrente, nº 48, Centro, Lagoa do Ouro – PE, CEP: 55.320-000.

2.2 - Data prevista para conclusão do processo

O processo deverá ser concluído em tempo hábil, de modo a não interromper as atividades e serviços prestados pela Secretaria Demandante.

2.3 - Grau de prioridade da contratação

A presente demanda possui **GRAU DE PRIORIDADE ALTA**, considerando que o objeto refere-se à **locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria da Mulher**, visando assegurar a continuidade das atividades e serviços prestados no âmbito da rede municipal.

3 – DA PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A demanda ora apresentada não consta em Plano de Contratações Anual do Município de Lagoa do Ouro/PE, considerando que o referido instrumento ainda não é de elaboração obrigatória no âmbito desta Administração; contudo, a contratação encontra-se devidamente amparada no orçamento vigente, havendo dotação orçamentária suficiente para suportar as despesas decorrentes, em conformidade com os instrumentos de planejamento e execução orçamentária, razão pela qual se mostra necessária, compatível com a disponibilidade do exercício e sem impedimentos para sua realização.





4 - JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A necessidade da contratação decorre da insuficiência da estrutura física atualmente disponível para o funcionamento da Secretaria da Mulher, situação que compromete a adequada realização dos atendimentos e atividades desenvolvidas. Diante desse cenário, torna-se indispensável a disponibilização de espaço adequado para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços prestados.

Ressalta-se que as ações desenvolvidas pela Secretaria da Mulher possuem caráter essencial, voltadas à promoção, proteção e garantia de direitos, sendo dever da Administração assegurar condições estruturais compatíveis com a natureza dos atendimentos realizados.

Nesse contexto, a locação de imóvel apresenta-se como solução viável e imediata para suprir a necessidade de espaço físico, possibilitando a organização dos serviços, melhoria no atendimento ao público e regular funcionamento das atividades, evitando prejuízos à população atendida.

Além disso, destaca-se que não há imóvel público disponível que atenda às necessidades da Administração, razão pela qual se faz necessária a locação de imóvel de particular que possua características estruturais e localização compatíveis com as demandas da Secretaria da Mulher.

5 - DOS SERVIÇOS/MATERIAIS FORNECIDOS

A presente contratação refere-se exclusivamente à locação de imóvel, não envolvendo fornecimento de materiais ou execução de serviços especializados pela contratada, além da disponibilização do próprio imóvel.

Assim, no âmbito da contratação, caberá ao locador: Disponibilizar imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria da Mulher do Município de Lagoa do Ouro/PE; Garantir que o imóvel esteja em condições adequadas de uso, apresentando estrutura física compatível com a realização de atendimentos e desenvolvimento das atividades institucionais; Assegurar a regularidade documental do imóvel, comprovando a propriedade ou posse legítima, bem como a aptidão para fins de locação; Manter o imóvel em condições que permitam sua utilização durante a vigência contratual, nos termos a serem estabelecidos no contrato de locação.





Ressalta-se que não há fornecimento de materiais ou equipamentos vinculados à presente contratação, sendo o objeto limitado à cessão onerosa do espaço físico para utilização pela Administração Pública no desenvolvimento das atividades da Secretaria da Mulher.

Eventuais adequações internas, mobiliário, equipamentos e demais itens necessários ao funcionamento da Secretaria serão providenciados pela Administração, conforme as demandas do serviço.

6 - DA ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de preços para a presente contratação foi realizada com base em avaliação mercadológica do imóvel, utilizando-se metodologia comparativa de valores de locações praticadas no Município, considerando imóveis com características semelhantes quanto à localização, área construída, padrão construtivo e finalidade de uso.

A análise levou em consideração os parâmetros do mercado local, bem como as condições estruturais do imóvel e sua localização, destinada ao funcionamento da Secretaria da Mulher.

Dessa forma, após a realização da avaliação mercadológica, foi apurado o valor mensal estimado de R\$ 975,00 (novecentos e setenta e cinco reais), considerado compatível com os valores praticados no mercado imobiliário local para imóveis de características semelhantes.

7 - DO PRAZO DA CONTRATAÇÃO

O prazo de vigência da presente locação será de **12 (doze) meses**, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, desde que demonstrada a vantagem para a Administração e mantidas as condições que justificaram a contratação.

A eventual prorrogação deverá observar o disposto no art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante a formalização de termo aditivo e a devida justificativa da Administração quanto à continuidade da necessidade da locação para o funcionamento da Secretaria da Mulher.

A prorrogação também ficará condicionada à manutenção das condições do imóvel e à compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, bem como à existência de disponibilidade orçamentária para suportar as despesas decorrentes da continuidade contratual.

8 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA





Os recursos destinados ao pagamento dos produtos de que trata a presente formalização, serão oriundos das dotações orçamentárias:

Órgão:	20.000 – Poder Executivo
Unidade Orçamentária:	20.108 – Coordenadoria Municipal de Políticas para Mulheres
Dotação:	08.244.0801.2.013 – Manutenção das Atividades da Coordenadoria Municipal de Políticas para as Mulheres
Elemento de Despesa:	3.3.90.36.99 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
Fonte de Recurso:	500.1000
Especificação:	Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

9 - LAUDO DO AVALIADOR TÉCNICO

Para fins de instrução do presente processo de contratação, foi realizado Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel por profissional habilitado vinculado à Secretaria Municipal de Obras, designado pela Administração Pública para análise e verificação das condições do bem.

O referido laudo teve por finalidade avaliar as características físicas, estruturais e locacionais do imóvel, bem como apurar o valor de mercado da locação, utilizando critérios técnicos e metodologia compatível com as práticas do mercado imobiliário local.

A elaboração do laudo atende ao disposto no art. 74, § 5º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece a necessidade de avaliação prévia do imóvel para fins de locação pela Administração Pública, assegurando que o valor contratado esteja compatível com o valor praticado no mercado e que o imóvel atenda às necessidades da Administração.

Dessa forma, o Laudo Técnico de Avaliação integra os autos do processo administrativo, servindo como instrumento de fundamentação técnica para a definição do valor estimado da locação e para a comprovação da adequação do imóvel às necessidades da Secretaria da Mulher.





GOVERNO MUNICIPAL DE
LAGOA DO OURO
CNPJ: 11.286.267/0001-03

10 - DEFINIÇÃO DA NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO OU NÃO DE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Em atendimento às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, **justifica-se a dispensa da elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP** para subsidiar a contratação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria da Mulher no Município de Lagoa do Ouro/PE.

A dispensa do ETP mostra-se adequada, tendo em vista que a presente contratação refere-se à locação de imóvel específico, caracterizada pela inviabilidade de competição, não havendo pluralidade de alternativas que demandem análise comparativa aprofundada. Ademais, a necessidade da contratação já se encontra devidamente demonstrada, bem como as condições do imóvel, sua adequação ao uso pretendido e os parâmetros de mercado, conforme documentação constante nos autos.

Além disso, a elaboração do ETP, no presente caso, não agregaria ganhos técnicos ou operacionais relevantes ao processo, sendo plenamente possível a definição da solução diretamente nos demais instrumentos da fase interna, como o Termo de Referência e o laudo de avaliação, atendendo aos princípios da eficiência, razoabilidade e economicidade.

Lagoa do Ouro/PE, 20 de julho de 2026.

AGENORA ALVES PINTO RAFAEL QUIDUTE
SECRETÁRIA DA MULHER





GOVERNO MUNICIPAL DE
LAGOA DO OURO
CNPJ: 11.286.267/0001-03

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

(Art. 74, inciso V, §5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021)

Declaro, para os devidos fins, que foi realizado levantamento junto ao patrimônio imobiliário do Município de Lagoa do Ouro, tendo sido constatado que não há imóvel público disponível, livre e adequado para atender às necessidades de funcionamento da **Secretaria da Mulher**.

Após análise dos imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, verificou-se que todos se encontram atualmente ocupados, destinados a outras finalidades administrativas ou não apresentam condições estruturais, dimensionais ou de localização compatíveis com as exigências necessárias ao funcionamento das atividades educacionais.

Ressalta-se que a necessidade da presente contratação decorre da demanda por espaço adequado para o funcionamento da Secretaria da Mulher, visando garantir condições apropriadas para o desenvolvimento de suas atividades institucionais e o atendimento ao público.

Diante disso, **resta comprovada a inexistência de imóvel público municipal disponível e apto para a finalidade pretendida**, tornando necessária a locação de imóvel de propriedade particular, em conformidade com as características de instalação e localização necessárias ao adequado funcionamento da referida Secretaria.

A presente declaração é emitida para fins de **instrução do processo administrativo de contratação direta para locação de imóvel**, nos termos do **art. 74, inciso V, §5º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021**, que exige a comprovação da inexistência de imóvel público disponível para a Administração.

Lagoa do Ouro/PE, 20 de julho de 2026.

AGENORA ALVES PINTO RAFAEL QUIDUTE
SECRETÁRIA DA MULHER





GOVERNO MUNICIPAL DE
LAGOA DO OURO
CNPJ: 11.286.267/0001-03

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

De acordo com o estabelecido no Art. 74, inciso IV, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, apresentamos a conclusão da avaliação realizada no imóvel de propriedade do Sr. **MARIO CESAR REIS E SILVA**, localizado na Rua do Corrente, nº 48, Centro, Lagoa do Ouro/PE, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal da Mulher.

Considerando as características do imóvel, tais como localização, dimensões do terreno e da área construída, estado de conservação, padrão construtivo, condições de aproveitamento, infraestrutura urbana disponível, distribuição interna dos cômodos, finalidade de utilização e qualidade dos materiais empregados no acabamento, conclui-se que o valor compatível para a locação mensal do referido imóvel é de:

R\$ 975,00 (novecentos setenta e cinco reais) mensais.

Lagoa do Ouro/PE, 21 de julho de 2026.

ESTER COSTA SANTANA
ENGENHEIRA CIVIL



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a **locação de um imóvel, localizado na Rua do Corrente, nº 48, Centro, Município de Lagoa do Ouro/PE**, CEP: 55.320-000, destinado ao funcionamento da **Secretaria da Mulher**, visando atender às necessidades da Administração.

A contratação será realizada mediante Inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornam necessária sua escolha.

2. DA JUSTIFICATIVA E NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria da Mulher do Município de Lagoa do Ouro/PE, visando atender às necessidades da Administração quanto à disponibilização de espaço adequado para o desenvolvimento de suas atividades institucionais.

A necessidade da contratação decorre da insuficiência da estrutura física atualmente disponível, o que compromete a adequada realização dos atendimentos e das ações desenvolvidas pela referida Secretaria. Diante desse cenário, torna-se imprescindível a disponibilização de espaço físico compatível com a demanda, permitindo a organização dos serviços e a melhoria das condições de atendimento ao público.

Nesse contexto, a locação do imóvel apresenta-se como solução viável, imediata e compatível com o interesse público, uma vez que o espaço possui localização adequada, condições estruturais compatíveis com a finalidade pretendida e atende às necessidades da Administração, conforme verificado em laudo técnico de avaliação elaborado por profissional habilitado.

Ressalta-se ainda que foi constatada a inexistência de imóvel público disponível que atenda às necessidades da Administração, circunstância que torna necessária a locação de imóvel pertencente a particular para assegurar a continuidade e regularidade dos serviços prestados.

Importa destacar que as ações desenvolvidas pela Secretaria da Mulher possuem caráter essencial, voltadas à promoção, proteção e garantia de direitos, cabendo à Administração Pública assegurar condições adequadas para o seu funcionamento, garantindo ambiente apropriado para atendimento e acolhimento.

Dessa forma, a contratação pretendida mostra-se necessária, adequada e alinhada ao interesse público, possibilitando a continuidade das atividades da Secretaria da Mulher, a melhoria das condições de atendimento e o regular funcionamento dos serviços ofertados à população.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação será realizada por **Inexigibilidade de Licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, que dispõe sobre a possibilidade de contratação direta para **aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha**.



No caso em questão, a escolha do imóvel justifica-se em razão de suas características específicas de localização e estrutura física, as quais se mostram adequadas para o funcionamento da **Secretaria da Mulher**, atendendo às necessidades dos munícipes.

Ademais, em observância ao disposto no **art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021**, foram atendidos os requisitos legais para a contratação direta de locação de imóvel, incluindo a **realização de avaliação prévia do imóvel**, por meio de **laudo técnico elaborado por profissional habilitado vinculado à Secretaria Municipal de Obras**, que atestou a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local.

Assim, restam demonstradas as condições que justificam a contratação direta, considerando a adequação do imóvel às necessidades da Administração, sua localização compatível com o atendimento ao público e a compatibilidade do valor da locação com os parâmetros de mercado.

4. DO LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a adequada instrução do presente processo administrativo, foi elaborado **Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel**, realizado por profissional habilitado vinculado à Secretaria Municipal de Obras, devidamente designado para proceder à análise técnica do bem.

O referido laudo teve por finalidade avaliar as condições físicas, estruturais, locacionais e funcionais do imóvel, bem como apurar o valor de mercado da locação, mediante utilização de metodologia comparativa com imóveis de características semelhantes existentes no mercado imobiliário local.

A avaliação técnica considerou aspectos como localização, área edificada, estado de conservação, padrão construtivo e adequação do imóvel à finalidade pretendida, concluindo pela viabilidade da utilização do imóvel para funcionamento da Secretaria da Mulher, bem como pela compatibilidade do valor estimado da locação com os preços praticados no mercado local.

Ressalta-se que a elaboração do referido laudo atende ao disposto no **art. 74, § 5º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021**, que estabelece a necessidade de avaliação prévia do imóvel nas contratações de locação pela Administração Pública, garantindo maior segurança jurídica, transparência e observância aos princípios da economicidade e da eficiência.

Dessa forma, o Laudo Técnico de Avaliação integra os autos do processo administrativo, servindo como instrumento técnico de fundamentação para a definição do valor da locação e para a comprovação da adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública.

5. DA ESTIMATIVA DE PREÇOS

A estimativa de preços para a presente contratação foi definida com base em avaliação mercadológica do imóvel, realizada por profissional habilitado vinculado à Secretaria Municipal de Obras, mediante a aplicação de metodologia comparativa de dados de mercado, considerando valores de locações praticados no Município para imóveis com características semelhantes.

Para a definição do valor estimado foram analisados critérios como localização do imóvel, área edificada, padrão construtivo, estado de conservação, características estruturais e adequação do imóvel à finalidade pretendida, bem como a média de valores de locações praticadas na região.



Com base nessa análise técnica, foi apurado o valor mensal estimado de **R\$ 975,00 (novecentos e setenta e cinco reais)**, considerado compatível com os valores praticados no mercado imobiliário local, atendendo aos princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade para a Administração Pública.

Ressalta-se que o valor estimado encontra-se devidamente fundamentado no Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, que integra os autos do processo administrativo, servindo como parâmetro para a formalização da contratação.

6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

O prazo de vigência da presente contratação será de **12 (doze) meses**, contados a partir da assinatura do contrato, período durante o qual o imóvel permanecerá à disposição da Administração Pública para o funcionamento da **Secretaria da Mulher**, atendendo às necessidades da Administração Pública.

A vigência contratual poderá ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos, desde que haja interesse da Administração, seja demonstrada a vantajosidade da manutenção da locação e permaneçam as condições que justificaram a contratação, observando-se o disposto no art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Eventual prorrogação deverá ser formalizada por meio de termo aditivo, precedida de manifestação técnica da Administração quanto à continuidade da necessidade do imóvel, à compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado e à existência de disponibilidade orçamentária para suportar as despesas decorrentes da continuidade contratual.

7. DO REAJUSTE CONTRATUAL

O valor da locação poderá ser reajustado anualmente, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data da apresentação da proposta ou da data do último reajuste, conforme disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 e na legislação aplicável.

O reajuste será realizado com base na variação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo, visando preservar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

A aplicação do reajuste dependerá de solicitação formal do locador, devidamente instruída, bem como da análise e aprovação da Administração, mediante verificação da compatibilidade do valor reajustado com os preços praticados no mercado imobiliário local.

8. DAS CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

8.1 O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- Estar livre, desembaraçado e desocupado de pessoas e bens na data da celebração do contrato de locação;
- Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação, deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- Escadas e/ou rampas (se houver) com largura exigida na norma, com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência;
- Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das





- chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- e) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
 - f) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
 - g) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
 - h) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
 - i) Deverá o sistema elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
 - j) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel.

9. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

9.1 Serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao Imóvel:

- a) Comprovante de endereço do imóvel;
- a) Cópia do Registro do Imóvel ou documento equivalente:

9.2 DA DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA:

O art. 62, *caput*, da Lei Federal nº 14.133/2021, estabelece que a habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

- I. Jurídica;
- II. Técnica
- III. Fiscal, social e trabalhista;
- IV. Econômico-financeiro

9.2.1 Portanto os requisitos mínimos exigidos na habilitação e qualificação serão os elencados nos artigos 66, 67, 68 e 69 da Lei Federal nº 14.133/2021. São eles:

- I. Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- II. Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e municipal, relativo ao domicílio ou sede do contratado, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- III. Regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do contratado, ou outra equivalente, na forma da lei;
- IV. Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- V. A regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- VI. Declaração do contratado, declarando o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;
- VII. Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do contratado.

9.3 DA DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA FÍSICA:

- a) Cédula de Identidade (RG);
- b) Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- c) Comprovante de endereço.



10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

10.1. São obrigações do **LOCATÁRIO**:

10.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

10.1.2. 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;

10.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

10.1.4. 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;

10.1.5. Comunicar à **LOCADORA** qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da **LOCADORA**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias;

10.1.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

10.1.8. Entregar imediatamente à **LOCADORA** 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 à **LOCATÁRIA**;

10.1.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

10.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

10.1.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

10.1.12. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

10.1.13. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

11.1. São obrigações do **LOCADOR**:

11.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência;

11.1.2. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços;

11.1.3. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender padrão de infraestrutura da unidade escolar, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela **LOCATÁRIA**;

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

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

Rua do Progresso, 62 | Centro | Lagoa do Ouro - PE





11.1.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

11.1.8. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel;

11.1.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

11.1.10. Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

12. DO PAGAMENTO

12.1. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, pagamento instantâneo - PIX, transferência bancária, até o 15º (décimo quinto) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente da **LOCADORA**, junto à agência bancária indicada pela mesma.

12.2. Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CPF/MF constantes na documentação de habilitação e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes.

12.3. Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a **LOCATÁRIA** informará à **LOCADORA** e esta emitirá novo documento de cobrança, corrigido de eventuais equívocos, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento.

13. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;





- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

13.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

i) **Advertência**, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);

ii) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);

iii) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)

iv) **Multa:**

- a) moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 dias;
- b) moratória de 5% (cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 30% (trinta por cento), pela inobservância do prazo fixado para a apresentação, suplementação ou reposição da garantia;
- c) O atraso superior a 60 dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da lei 14.133 de 2021;
- d) Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de execução total do objeto.

13.3. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º).

13.4. Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

13.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157).

13.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).

13.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de cinco (5) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

13.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

13.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;





- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13.7. 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).

13.8. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160).

13.9. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161).

13.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

14. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1. O presente contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente nos casos de interesse da Administração, descumprimento das obrigações contratuais ou nas demais situações previstas na legislação aplicável.

14.1.1. Constituem hipóteses de extinção contratual, entre outras:

I – Rescisão por ato unilateral da Administração, nos casos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, quando houver descumprimento das cláusulas contratuais, atraso injustificado no cumprimento das obrigações ou outras situações que comprometam a execução do objeto;

II – Rescisão amigável, mediante acordo entre as partes, desde que haja conveniência para a Administração e observadas as formalidades legais;

III – Rescisão judicial, nos termos da legislação vigente;

IV – Extinção por decurso do prazo contratual, caso não haja interesse das partes na prorrogação do contrato.



14.2. Em caso de extinção contratual, a Administração deverá desocupar o imóvel no prazo estabelecido entre as partes, devolvendo-o nas condições normais de uso e conservação decorrentes de sua utilização regular.

14.3. A extinção do contrato não prejudicará a aplicação das penalidades cabíveis, quando constatado o descumprimento de obrigações contratuais por qualquer das partes, observado o devido processo administrativo.

15. DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

15.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por um gestor e um fiscal de contrato, especialmente designados para este fim pela contratante, conforme estabelecido no art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo informados no momento da lavratura do instrumento contratual ou de documento equivalente.

15.2. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui, nem reduz a responsabilidade da **LOCATÁRIA**, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

15.3. A fiscalização do contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

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

15.5. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

15.6. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela **LOCADORA**.

16. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da execução do presente objeto correrão por conta de dotação orçamentária própria, consignada no orçamento vigente do Município de Lagoa do Ouro/PE, vinculada à Secretaria da Mulher, consignada no Exercício vigente:

Órgão:	20.000 – Poder Executivo
Unidade Orçamentária:	20.108 – Coordenadoria Municipal de Políticas para Mulheres
Dotação:	08.244.0801.2.013 – Manutenção das Atividades da Coordenadoria Municipal de Políticas para as Mulheres
Elemento de Despesa:	3.3.90.36.99 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
Fonte de Recurso:	500.1000



Especificação:

Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Para os exercícios financeiros subsequentes, caso haja prorrogação contratual, as despesas correspondentes correrão à conta das dotações orçamentárias próprias consignadas nos respectivos orçamentos, ficando a contratação condicionada à existência de disponibilidade orçamentária e financeira.

17. DO FORO

17.1. É eleito o Foro da Comarca de Correntes/PE para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste objeto, que não possam ser compostos pela administrativamente, e prevalecerá sobre qualquer outro, por mais privilegiado que seja, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente Termo de Referência foi elaborado com o objetivo de definir os elementos necessários e suficientes à contratação pretendida, atendendo às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis às contratações públicas.

O documento contém a descrição do objeto, a justificativa da contratação, os critérios técnicos e administrativos necessários à formalização da contratação, bem como os parâmetros que orientarão a execução contratual, garantindo observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, transparência e interesse público.

Dessa forma, entende-se que o presente Termo de Referência atende às necessidades da Administração Pública, estando apto a subsidiar a formalização do processo de contratação.

Lagoa do Ouro/PE, 21 de julho de 2026.

AGENORA ALVES PINTO RAFAEL QUIDUTE
SECRETÁRIA DA MULHER

ANEXO I
MODELO DE DECLARAÇÃO

DECLARAÇÃO QUE NÃO EMPREGA MENOR DE IDADE



A (pessoa jurídica/pessoa física) _____, inscrita no CNPJ/CPF nº _____, (endereço completo) _____, doravante representada por [representante legal] _____ [nome completo], _____ [nacionalidade], _____ [estado civil], _____ [profissão], portador(a) da Cédula de Identidade RG nº _____ [órgão expedidor], inscrito(a) no CPF/MF sob nº _____, DECLARA, para fins do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal de 1988 e no inciso VI do art. 68 da Lei nº 14133/2021, que não possui em seu quadro de pessoal empregado(s) com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e em qualquer trabalho menores de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz a partir de 14 (quatorze) anos.

Ressalva: emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz?

() SIM () NÃO

(Local), _____ de _____ de _____.

Assinatura do Responsável pela Empresa
CPF nº _____

TERMO DE RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO E JUSTIFICATIVA DE PREÇO

1. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

A escolha do contratado para a presente contratação direta decorre das características específicas do imóvel ofertado, **localizado na Rua do Corrente, nº 48, Centro, Município de**
Rua do Progresso, 62 | Centro | Lagoa do Ouro - PE



Lagoa do Ouro/PE, CEP: 55.320-000, destinado ao funcionamento da **Secretaria da Mulher**, visando atender às necessidades da Administração.

A seleção do referido imóvel fundamenta-se na adequação de suas características estruturais e, principalmente, em sua localização estratégica, em área de fácil acesso, o que favorece o atendimento ao público e o pleno desenvolvimento das atividades administrativas da Secretaria da Mulher.

Além disso, o imóvel apresenta estrutura compatível com a finalidade pretendida, possibilitando a adequada instalação e funcionamento da Secretaria da Mulher, visando atender às necessidades da Administração Municipal.

Ressalta-se que foi verificada a inexistência de imóvel público disponível na localidade que atenda às necessidades da Administração, circunstância que torna necessária a locação de imóvel pertencente a particular.

Dessa forma, a escolha do contratado decorre da singularidade do imóvel quanto às suas características de localização e adequação à necessidade administrativa, configurando situação de inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A justificativa do preço da presente contratação foi realizada com base em Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, elaborado por profissional habilitado vinculado à Secretaria Municipal de Obras, mediante utilização de metodologia comparativa com imóveis de características semelhantes existentes no mercado imobiliário local.

A avaliação técnica considerou aspectos como localização, área edificada, estado de conservação, padrão construtivo e adequação do imóvel à finalidade pretendida.

Com base na análise técnica realizada, concluiu-se que o valor mensal de R\$ 800,00 (oitocentos reais) mostra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, considerando as características e condições do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal da Mulher

Assim, resta demonstrado que o valor da locação encontra-se adequado e compatível com o mercado, atendendo aos princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade para a Administração Pública, conforme exigido pela legislação vigente.

Dessa forma, ficam devidamente **justificadas a escolha do contratado e a compatibilidade do preço com o valor de mercado**, atendendo às exigências previstas no Art. 74, incisos VI e VII da Lei Federal nº 14.133/2021.

Lagoa do Ouro/PE, 21 de julho de 2026.





GOVERNO MUNICIPAL DE
LAGOA DO OURO
CNPJ: 11.286.267/0001-03

AGENORA ALVES PINTO RAFAEL QUIDUTE
SECRETÁRIA DA MULHER



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud-it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/57-20260812102232.pdf>
assinado por: idUser 407

TERMO DE AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

Processo Administrativo nº 055/2026
Inexigibilidade de Licitação nº 021/2026

Rua do Progresso, 62 | Centro | Lagoa do Ouro - PE

Considerando os elementos constantes no presente Processo Administrativo, em especial o Documento de Formalização da Demanda (DFD), o Termo de Referência, a justificativa da contratação, a razão da escolha do contratado e a justificativa de preço, bem como os demais documentos que instruem o processo;

Considerando que a contratação pretendida tem por objeto a **Locação de imóvel, localizado na Rua do Corrente, nº 48, Centro, Lagoa do Ouro – PE, Município de Lagoa do Ouro/PE, destinado ao funcionamento da Secretaria da Mulher**, visando atender às necessidades da Administração Municipal;

Considerando que foram atendidos os requisitos legais previstos no **art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021**, que tratam da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha;

Considerando, ainda, a existência de dotação orçamentária suficiente para suportar as despesas decorrentes da contratação;

AUTORIZO, na qualidade de autoridade competente, a realização da contratação por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, para a **Locação do imóvel localizado na Rua do Corrente, nº 48, Centro, Lagoa do Ouro – PE, Lagoa do Ouro/PE**, destinado ao funcionamento da **Secretaria da Mulher**, pelo valor mensal de **R\$ 975,00 (novecentos e setenta e cinco reais)**, pelo período de 12 (doze) meses, totalizando o valor global de **R\$ 11.700,00 (onze mil e setecentos reais)**, conforme condições estabelecidas no processo administrativo.

Determino, ainda, que sejam adotadas as providências necessárias para a formalização do contrato e demais atos administrativos pertinentes, observando-se a legislação aplicável.

Lagoa do Ouro/PE, 21 de julho de 2026.

AGENORA ALVES PINTO RAFAEL QUIDUTE
Secretária da Mulher

