F201

PREFEITURA
MUQUÉM
DO SÃO FRANCISCO
Trabalhando e cuidando de nossa gente!

PROCESSO

ADMINISTRATIVO

Nº. 013/2026.

(Lei nº 14.133/2021, art. 18).

f202

PREFEITURA
MUQUÉM
DO SÃO FRANCISCO
Trabalhando e cuidando de nossa gente!

PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE

Nº. 010/2026

(Lei nº 14.133/2021, art. 18).

Praça Jaime Oliveira do Amor, s/nº - Centro – Muquém do São Francisco/BA CEP 47115-000
CNPJ 16.440.778/0001-51

PREFEITURA MUQUÉM DO SÃO FRANCISCO
Trabalhando e cuidando de nossa gente!

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

ORGÃO: PREFEITURA MUNICIPAL DE MUQUÉM DO SÃO FRANCISCO
SETOR REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:
Ivo Lima Ribeiro
Secretaria Municipal de Administração

OBJETO: Contratação de locação de imóvel que será destinado ao funcionamento do ADAB, deste município de Muquém do são Francisco-BA.

JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

A contratação deverá ocorrer por meio de inexigibilidade de licitação e será fundamentada no inciso V do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021 e Lei do Inquilinato nº 8.245/91 e suas alterações posteriores.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
01	Contratação de locação de imóvel que será destinado ao funcionamento do ADAB, deste município de Muquém do são Francisco-BA.	LOCAÇÃO	01

OBSERVAÇÕES GERAIS:

PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES:

O LOCADOR deverá entregar as chaves ao LOCATÁRIO no dia da assinatura do contrato.

O Locador deverá entregar o imóvel, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica, sendo comprovado mediante termo de vistoria;

VIGÊNCIA DO CONTRATO:

O prazo de vigência do contrato será de 11 (dez) meses, contados a partir de sua assinatura.

PRAZO PARA PAGAMENTO:

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido.

O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

Muquém do São Francisco-Ba 30 de Janeiro de 2026

Ivo Lima Ribeiro
Secretaria Municipal de Administração

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

AILSON DE SOUZA SELIS
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUQUÉM DO SÃO FRANCISCO
Trabalhando e cuidando de nossa gente!

ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA

1 – OBJETO

1.1 - O presente Termo tem como objetivo a contratação direta da locação de um imóvel destinado ao funcionamento do ADAB, deste município de Muquém do São Francisco-BA.

2 – OBJETIVO

2.1 - A referida contratação busca subsidiar o município no atendimento do Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 e Lei do Inquilinato nº 8.245/91 e suas alterações posteriores.

3 – JUSTIFICATIVA

Os ADABs são os locais destinados à guarda, localização, segurança e preservação dos materiais adquiridos, adequados à sua natureza, a fim de suprir as necessidades operacionais dos setores integrantes da estrutura organizacional. Neste manual as disposições referem-se aos ADAB do que compõem as unidades do Poder Público municipal

A contratação deverá ocorrer por meio de inexigibilidade de licitação e será fundamentada no inciso V do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021 e Lei do Inquilinato nº 8.245/91 e suas alterações posteriores.

4 – DAS OBRIGAÇÕES

4.1 – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:
4.1.1. Durante o período de vigência do presente contrato, será totalmente responsável pela guarda e manutenção do imóvel.

4.1.2. Administrar, cuidar da limpeza, da ordem e da conservação do imóvel, entregando-o nas mesmas condições dispostas no termo de vistoria em anexo.

4.1.3. É vedada ao LOCATÁRIO a troca do segredo das fechaduras. A ocorrência de qualquer evento que torne necessária a troca de tal segredo deverá ser imediatamente

comunicado ao LOCADOR, cuja autorização expressa é imprescindível para que se efetue aludida troca de segredo.

4.1.4 - O LOCATÁRIO se compromete a desocupar o imóvel no prazo de 05 (cinco) dias após o término da locação, devolvendo as chaves ao LOCADOR.

4.1.5. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste

contrato;

4.1.6. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.7. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

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

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

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

4.1.11. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

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

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

4.1.14. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.2 – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

4.2.1. O LOCADOR obriga-se a:

4.2.1.1. O LOCADOR deverá entregar as chaves ao LOCATÁRIO no dia 14/02/2025 da assinatura deste contrato.

4.2.1.2. O LOCADOR afirma estar o imóvel em perfeitas condições de uso, como comprovado mediante termo de vistoria.

4.2.1.3. O LOCADOR afirma que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

4.2.1.4. Caso o imóvel não corresponda às condições tratadas nos itens 4.2.1.2 e 4.2.1.3 da presente cláusula, haverá rescisão imediata do contrato e pagamento de indenização pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, no valor de 5% sobre o valor da locação.

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

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

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

4.2.1.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.2.1.9. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

4.2.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

4.2.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

4.2.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

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

5 – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

5.1 A presente contratação direta tem em vista a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da sede da Coordenação do Selo UNICEF, deste município de Ibotirama-BA, em atendimento ao Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

> "Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
>
> § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:
>
> I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
>
> II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
>
> III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela". *(Redação dada pela Lei nº 14.133/2021 de 1º/04/2021);*

6 – CUSTO ESTIMADO COM A CONTRATAÇÃO

6.1 - Estima para a contratação da presente locação o valor total de **R$ 6.000,00 (seis mil reais)**, sendo pago mensalmente o valor de **R$ 500,00 (quinhentos reais)**, estando o presente preço devidamente justificado no processo de inexigibilidade de origem conforme à exigência contida no artigo 74, parágrafo V, da Lei 14.133/21, bem como a avaliação que segue anexo aos autos.

6.2 - A razoabilidade do valor da contratação da locação do imóvel, foi aferida com base no valor de mercado e na avaliação prévia que segue anexo. Dessa forma, com fundamento nos temos do Art. 74, parágrafo V, da Lei nº 14.133/21, a contratação direta poderá ser realizada por inexigibilidade, devendo ser reconhecida tal hipótese pela autoridade competente.

7 - DA VIGÊNCIA

7.1 - O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contado a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, por conveniência das partes, até o limite de 05 (cinco) anos, nos termos do Art. 106, da Lei Nº 14.133/21.

8 - DO PAGAMENTO

8.1 - A Prefeitura Municipal de Muquém do São Francisco efetuará o pagamento através de nota de empenho em favor da Sr. **LUANA SILVA DE JESUS ,** inscrita no CPF sob o **nº 042.254.015-37**

8.2 - O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido.

8.3 - O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito/Transferência e/ou mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

9. DOTAÇÃO ORCAMENTÁRIA:

9.1 - As despesas deste processo correrão por conta da dotação orçamentária vigente, a qual será apontada pelo Setor de Contabilidade no ato que antecede a Prestação de serviço.

10. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1. A fiscalização do contrato será exercida por fiscal de contrato designado pela Prefeitura Municipal de Ibotirama.

11. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de

sanção mais grave) ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa**:

b.1. Moratória de 1% por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;
b.2. Compensatória: entre 10% sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;
b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;
b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.
b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

c. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
II. Der causa à inexecução total do contrato;
III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:
I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

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

11.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;
II- as peculiaridades do caso concreto;
III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

11.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto Nº 007, de 15 de Janeiro de 2024, ou outro que vier a substituí-lo.

11.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

11.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

Muquém do São Francisco-BA 30 de Janeiro de 2026

Ivo Lima Ribeiro
Secretaria Municipal de Administração

f211

PREFEITURA
MUQUÉM
DO SÃO FRANCISCO
Trabalhando e cuidando de nossa gente!

GABINETE DO PREFEITO

AO: Departamento de Contabilidade

Diretora Geral de Contabilidade

Prezado Senhor,

Pelo presente autorizo a abertura do Processo Administrativo, conforme solicitação a Secretaria Municipal de planejamento e Gestão Participativa, aprovo o termo de referência, no qual requer a contratação, por inexigibilidade de licitação, da Sr**a. LUANA SILVA DE JESUS ,** inscrita no CPF sob o **nº 042.254.015-37,** ao custo total de **R$ 6.000,00 (seis mil reais)**, e envio os autos a Setor de Contabilidade para verificar e confirmar a disponibilidade orçamentário-financeira para o firmamento da mencionada contratação.

Caso seja constatado que há indicação do recurso, para cobertura desta despesa, determino a V. Sª. que informe a respectiva dotação orçamentária.

Muquém do São Francisco-BA 30 de Janeiro de 2026

Ailson de Souza Selis.

AILSON DE SOUZA SELIS
Prefeito Municipal

PREFEITURA
MUQUÉM
DO SÃO FRANCISCO
Trabalhando e cuidando de nossa gente!

GABINETE DO PREFEITO

Muquém do São Francisco-BA 30 de Janeiro de 2026

AO: Departamento de Licitação, Contratos e Convênios
Att. Srª. **Deumajar Novais Gomes**
Agente de Contratação

Conforme solicitação da Secretaria Municipal de planejamento e Gestão Participativa, no qual requer a contratação, por inexigibilidade de licitação, da Sr. Sr **LUANA SILVA DE JESUS , inscrita no CPF sob o nº 042.254.015-37,** ao custo total de **R$ 6.000,00 (seis mil reais),** referente a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da ADAB NO JAVI DISTRITO DO MUNICIPIO, determino ao Chefe de Departamento de Licitação, Contratos e Convênios que adote os procedimentos e tramites necessários bem como a elaboração da minuta contratual para realização da contratação indicada.

Todo o processo deve atender ao que estabelece a Lei nº 14.133/21 e Lei do Inquilinato nº 8.245/91 e suas alterações posteriores e demais normas pertinentes.

AILSON DE SOUZA SELIS
Prefeito Municipal

PREFEITURA
MUQUÉM
DO SÃO FRANCISCO
Trabalhando e cuidando de nossa gente!

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO, CONTRATOS E CONVÊNIOS

Muquém do São Francisco-Ba 30 de Janeiro de 2026

AO: Sr. Ailson de Souza Selis
Prefeito Municipal

Senhor Prefeito,

Encaminho à V. Exª., minuta contratual, para dar continuidade ao processo.

Respeitosamente,

DEUMAJAR NOVAIS GOMES
Agente de Contratação

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO N.º 010/2026.

Termo de Contrato de Locação de Imóvel celebrado entre a **PREFEITURA DE MUQUÉM DO SÃO FRANCISCO-BA**, e o Sr. **LUANA SILVA DE JESUS.**

Por este instrumento particular de contrato, de um lado, a **PREFEITURA DE MUQUÉM DO SÃO FRANCISCO-BA**, pessoa jurídica direito público, interno, inscrito no CNPJ no sob o nº. 16.440.778/0001-51 com sede na PRAÇA JAIME OLIVEIRA DO AMOR, S/N, neste ato representado pelo Prefeito o Sr. **AILSON DE SOUZA SELIS**, denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado, o Sr. **LUANA SILVA DE JESUS**, Proprietária do imóvel, doravante denominado **LOCADOR,** têm entre si justo e acordado o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL,** e de conformidade com os elementos constantes do **Procedimento Administrativo nº 013/2026**, **Processo de Inexigibilidade nº 010/2026**, com base no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, e Lei do Inquilinato nº 8.245/91, alterada pela Lei 12.112 de 9 de dezembro de 2009, e demais legislações correlatas, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo estipuladas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. O contrato tem como objeto a locação de imóvel, situado na Rua POVOADO DO VAI , N 20, CENTRO, MUQUÉM DO SÃO FRANCISCO-BA, destinado ao funcionamento do ADAB, de propriedade do LOCADOR.

1.1.1. Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, o Processo de Inexigibilidade **nº 010/2026,** e a proposta do LOCADOR.

1.1.2. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com paredes pintadas, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o LOCATÁRIO, mantê-lo desta forma.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO USO DO IMÓVEL

2.1. Se houver algum dano ao imóvel, o LOCATÁRIO arcará, além da multa prevista, com todas as despesas oriundas da reparação do dano causado.

2.2. O LOCATÁRIO poderá usufruir o imóvel durante **12 (doze) meses** a contar da data de entrega das chaves pelo LOCADOR.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - PRAZO DE LOCAÇÃO

3.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, contado a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, por conveniência das partes, até o limite de 05 (cinco) anos, nos termos do Art. 106, da Lei N° 14.133/21.

4. CLÁUSULA QUARTA - DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

4.1. O contrato poderá ser prorrogado a critério das partes mediante termo aditivo.

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

5. CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

5.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizado ao LOCATÁRIO a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de **R$ 500,00 (quinhentos reais),** perfazendo o valor global de **R$ 6.000,00 (seis mil reais)**

6.2. As despesas ordinárias dos encargos locatícios incidentes sobre o imóvel

(água e esgoto e energia elétrica), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.

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

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido.

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

7.3. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

7.6. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTE

8.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (**Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI**), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

8.1.1. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 01 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

8.2. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

8.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8.4. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

9. CLÁUSULA NONA - DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

9.1. O **LOCATÁRIO** destina o imóvel a que se refere o presente contrato ao funcionamento da ADAB, podendo ser modificado, mediante autorização por escrito do **LOCADOR**.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - ENCARGOS LOCATÍCIOS

10.1 - O **LOCATÁRIO** pagará diretamente às respectivas concessionárias as despesas de água, luz, sem nenhuma responsabilidade do **LOCADOR**.

10.2 - O **LOCADOR** obriga-se a pagar os impostos referente a IPTU e outros tributos equivalentes, sem nenhuma responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - SUB-LOCAÇÃO, CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

11.1. É expressamente vedado ao **LOCATÁRIO** a sub-locação, cessão, transferência, total ou parcial do imóvel locado, a título gratuito ou oneroso, sem prévia e expressa aquiescência do **LOCADOR**.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E CONSTRUÇÕES

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

12.1.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

12.1.2. O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem em segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza com os aparelhos sanitários e iluminação, fechaduras, torneiras, ralos em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los, quando findo ou rescindido o presente contrato, sem a faculdade de exercício do direito de retenção ou à indenização por benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão, de logo, incorporadas ao imóvel.

12.2. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa do LOCADOR.

12.3. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO, em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel para que fique da maneira como lhe foi entregue.

12.4. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

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

12.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

13.1. O LOCADOR obriga-se a:

13.1.1. O LOCADOR deverá entregar as chaves ao LOCATÁRIO no dia 27/01/2025, dia da assinatura deste contrato.

13.1.2. O LOCADOR afirma estar o imóvel em perfeitas condições de uso, como comprovado mediante termo de vistoria.

13.1.3. O LOCADOR afirma que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

13.1.4. Caso o imóvel não corresponda às condições tratadas nos itens 13.1.2 e 13.1.3 da presente cláusula, haverá rescisão imediata do contrato e pagamento de

indenização pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, no valor de 5% sobre o valor da locação.

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

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

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

13.1.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

13.1.9. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

13.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

13.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

13.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade;

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

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

14.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

14.1.1. Durante o período de vigência do presente contrato, será totalmente responsável pela guarda e manutenção do imóvel.

14.1.2. Administrar, cuidar da limpeza, da ordem e da conservação do imóvel, entregando-o nas mesmas condições dispostas no termo de vistoria em anexo.

14.1.3. É vedada ao LOCATÁRIO a troca do segredo das fechaduras. A ocorrência de qualquer evento que torne necessária a troca de tal segredo deverá ser imediatamente comunicado ao LOCADOR, cuja autorização expressa é imprescindível para que se efetue aludida troca de segredo.

14.1.4 - O LOCATÁRIO se compromete a desocupar o imóvel no prazo de 05 (cinco) dias após o término da locação, devolvendo as chaves ao LOCADOR.

14.1.5. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

14.1.6. 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;

14.1.7. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

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

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

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

14.1.11. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

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

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

14.1.14. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão a conta das Dotações especificadas no presente exercício e no exercício seguinte à conta da Dotação própria prevista na Lei Orçamentária anual:

ÓRGÃO	ATIVIDADE/PROJETO	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSO
02	4.122.0002.2.010	3.3.90.36	1500000000

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA FISCALIZAÇÃO

16.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da

Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

16.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

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

16.1.3. Durante o período de vigência, este Contrato será acompanhado e fiscalizado pela servidor Sr. ENIVAL PASSOS OLIVEIRA, Fiscal de Contratos, constituída pela Portaria Municipal Nº 014/2025, conforme art. 117 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e do Decreto Municipal nº 007/2024, de 16 janeiro de 2024;
16.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
16.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS ALTERAÇÕES

17.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

17.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

17.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente ao aluguel, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

17.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

17.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto Nº 007, de 15 de janeiro de 2024, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

c. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

d. **Multa**:

b.1. Moratória de 1% por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;
b.2. Compensatória: entre 10% sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;
b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;
b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

e. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

V. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade

VI. daquela prevista no inciso II do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

VII. Der causa à inexecução total do contrato;

VIII. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IX. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

f. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

VI. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

VII. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

VIII. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IX. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

X. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

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

18.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

18.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

18.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

18.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - MEDIDAS ACAUTELADORAS

19.1. Consoante o artigo 40 da Lei nº 9.784 de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

20.1 - O LOCATÁRIO, no seu lídimo interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

20.1.1 - A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

20.2 - Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

20.3 - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
20.4 - O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

20.5 - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

20.6 - O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

20.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

20.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

20.6.3 Indenizações e multas.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DOS CASOS OMISSOS

21.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº

8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

22. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES FUTURAS

22.1. O presente contrato obriga não só os infrafirmados, bem assim os herdeiros e sucessores, enquanto perdurar a locação, assim também, em caso de alienação do imóvel por parte do **LOCADOR**, o novo proprietário obriga-se ao fiel cumprimento do presente instrumento contratual, em todas as suas condições e cláusulas, enquanto perdurar a locação.

23. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO

23.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

24. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - FORO

24.1 - Para dirimir dúvidas ou resolver demanda oriunda deste contrato, de comum acordo, as partes aqui envolvidas elegem o foro da cidade de IBOTIRAMA-BA, Estado da Bahia.

24.2 - E, por estarem acordes e contratados, assinam o presente contrato, em 02 (duas) vias de igual teor.

MUQUÉM DO SÃO FRANCISCO-BA 30 de Janeiro de 2026

AILSON DE SOUZA SELIS
PREFEITO MUNICIPAL
LOCATÁRIO

LUANA SILVA DE JESUS
Proprietário do Imóvel
LOCADOR

IANCA FLAVIA OLIVEIRA NOGUEIRA
Procuradora Geral do Município
OAB/BA 81.084

TESTEMUNHAS:

1_____
CPF:

2 _____ **CPF:**

Digitalizado com CamScanner

F226

PREFEITURA MUQUÉM DO SÃO FRANCISCO
Trabalhando e cuidando de nossa gente!

GABINETE DO PREFEITO

MUQUÉM DO SÃO FRANCISCO-BA 30 de Janeiro de 2026

À: Srª. **IANCA FLAVIA OLIVEIRA NOGUEIRA**
Procuradora Geral do Município

Senhora Procuradora,

Encaminho a V. Sª., os autos do processo em atendimento Art. 72, inciso III da Lei 14.133/21, para que seja previamente examinado e elaborado um parecer jurídico para que o mesmo transcorra dentro dos tramites legais e lisura administrativa.

Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para renovar meus sinceros votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

AILSON DE SOUZA SELIS
Prefeito Municipal

PREFEITURA
MUQUÉM
DO SÃO FRANCISCO
Trabalhando e cuidando de nossa gente!

Processo Administrativo nº: **013/2026.**

Interessado: **Prefeito Municipal.**

Assunto: **Locação de Imóvel Urbano que será destinado ao funcionamento da ADAB, deste município de Muquém do São Francisco-Ba.**

EMENTA: Inexigibilidade - Locação de imóvel - aplicação do art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

Ex. Sr. Prefeito,

Em atenção ao Despacho emitido pelo Prefeito Municipal e os atos de abertura do certame realizado pelo **Secretário Mun. de Planejamento e Gestão Participativa**, solicitando a devida apreciação desta Consultoria Jurídica, para emissão de parecer, nos termos do **artigo 74, V, da Lei Federal n° 14.133/2021**, a **Inexigibilidade de n° 010/2026**, objeto: **Locação de Imóvel Urbano que será destinado ao funcionamento da ADAB, deste município de Muquém do São Francisco-Ba.**

OPINO:

A contratação em apreço está sob a hipótese legal de inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel. Art. 74, V da Lei 14.133/2021. As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal.

O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei.

A regulamentação para as licitações e contratações foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio na promulgação da Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos - NLLCA.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações.

No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Há de se atentar, neste contexto, que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de licitação inexigível.

Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado.
Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, vejamos:

> 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.

Inclusive, caso seja viável a competição, ou seja, no caso de dois ou mais imóveis poderem atender às necessidades da Administração, a regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é o dever de licitar, in verbis:

> Art. 51. Respeitado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Na sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

> § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:
> I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
> II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
> III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos.

O primeiro deles diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações (quando imprescindíveis às necessidades de utilização) e do prazo de amortização dos investimentos.

O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve de diretriz para todos os demais tribunais de contas do país, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado.

Assim, manifestamo-nos favorável a inexigibilidade de licitação **010/2026** para locação do imóvel, desde que neste processo esteja acompanhado dos requisitos do § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 (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; certificação da inexistência de imóveis

públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela).

É o parecer, salvo melhor juízo.

Muquém do São Francisco-BA 30 de Janeiro de 2026

IANCA FLAVIA OLIVEIRA NOGUEIRA
Procuradora Geral do Município
OAB/BA 81.084

Ianca Flavia Oliveira Nogueira

PREFEITURA
MUQUÉM
DO SÃO FRANCISCO
Trabalhando e cuidando de nossa gente!

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO, CONTRATOS E CONVÊNIOS

COMUNICAÇÃO À AUTORIDADE COMPETENTE

AO: Sr. AILSON DE SOUZA SELIS
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor,

Em atendimento ao prazo de 10 (dez) dias úteis para a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), estipulado no art. 94, inciso II da Lei 14.133/21, o Chefe de Departamento de Licitação, Contratos e Convênios, vem comunicar a V. Exª. que a Contratação direta de locação de imóvel que será destinado ao **funcionamento do ADAB**, situado na **Rua Vila Nice, nº111, Bairro Centro, Javi – Muquém do São Francisco-Ba**, será efetivada através de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com base no art. 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021 e Lei do Inquilinato nº 8.245/91 e suas alterações, como dispõe o Parecer Jurídico deste processo, e opinamos por unanimidade favorável ao pedido de contratação direta da Sr. **LUANA SILVA DE JESUS , inscrita no CPF sob o nº 042.254.015-37.**

Muquém do São Francisco-Ba 30 de Janeiro de 2026.

DEUMAJAR NOVAIS GOMES
Chefe de Departamento de Licitação, Contratos e Convênios

PREFEITURA
MUQUÉM
DO SÃO FRANCISCO
Trabalhando e cuidando de nossa gente!

GABINETE DO PREFEITO

ATO DE RATIFICAÇÃO DO PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE

O Prefeito Municipal de Muquém do São Francisco, no uso de suas atribuições legais, e atendendo o prazo de 10 (dez) dias úteis estipulado no art. 94, inciso II da Lei 14.133/21 o **Processo Administrativo nº. 021/2025**, de acordo com o Art. 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021 e Lei do Inquilinato nº 8.245/91 e suas alterações.

Autorizo a contratação direta da Sr. **LUANA SILVA DE JESUS , inscrita no CPF sob o nº 042.254.015-37**, com o valor total de **R$ 6.000,00 (seis mil reais)**, referente a locação de um imóvel **destinado ao funcionamento da ADAB, deste município de Muquém do São Francisco-BA**, situado na **Rua Vila Nice, nº 111, Bairro Centro, Javi – Muquém do São Francisco-Ba**, através do processo de Inexigibilidade de licitação, e encaminho os autos do processo ao Diretor Administrativo e Financeiro, para que sejam adotadas as providencias necessárias à emissão da correspondente Nota de Empenho, assinatura do Contrato e publicidade dos atos.

Muquém do São Francisco-BA 30 de Janeiro de 2026

AILSON DE SOUZA SELIS
Prefeito Municipal

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: LUANA SILVA DE JESUS
CPF: 042.254.015-37

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 11:31:21 do dia 30/01/2026 <hora e data de Brasília>.
Válida até 29/07/2026.
Código de controle da certidão: **1F73.B3C8.3C11.A36A**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Prefeitura Municipal de Muquem do Sao Francisco
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
PRAÇA JAIME OLIVEIRA DO AMOR, S/N
CENTRO - MUQUÉM DE SÃO FRANCISCO - BA CEP: 47115-000
CNPJ: 16.440.778/0001-51

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Número: 000004/2026.E

Nome/Razão Social: **LUANA SILVA DE JESUS**

CPF/CNPJ: **042.254.015-37**
Endereço: **VIL NICE, S/N Ponto de Referencia:**
JAVI MUQUÉM DO SÃO FRANCISCO - BA CEP: 47115-000

RESSALVADO O DIREITO DA FAZENDA MUNICIPAL COBRAR QUAISQUER DÉBITOS QUE VIEREM A SER APURADOS POSTERIORMENTE, É CERTIFICADO QUE, ATÉ A PRESENTE DATA, NÃO CONSTAM DÉBITOS TRIBUTÁRIOS DO CONTRIBUINTE ACIMA CITADO PARA COM ESTE MUNICÍPIO.

Observação:

****
****
****
****

Esta certidão foi emitida em **30/01/2026** com base no Código Tributário Municipal.

Certidão válida até: **01/03/2026**

Esta certidão abrange somente o CPF/CNPJ acima identificado.

Código de controle desta certidão: **87000114688600001414090300000042026013O1**

Certidão emitida eletronicamente via internet. A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço eletrônico:
https://muquemdosaofrancisco.saatri.com.br, Contribuinte/Outros - Certidão Negativa - Verificar Autenticidade

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Impresso em 30/01/2026 às 11:33:58

GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA

SECRETARIA DA FAZENDA

Emissão: 30/01/2026 11:34

Certidão Negativa de Débitos Tributários

(Emitida para os efeitos dos arts. 113 e 114 da Lei 3.956 de 11 de dezembro de 1981 - Código Tributário do Estado da Bahia)

Certidão Nº: **20260574335**

NOME	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
INSCRIÇÃO ESTADUAL	CPF **042.254.015-37**

Fica certificado que não constam, até a presente data, pendências de responsabilidade da pessoa física ou jurídica acima identificada, relativas aos tributos administrados por esta Secretaria.

Esta certidão engloba todos os seus estabelecimentos quanto à inexistência de débitos, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, de competência da Procuradoria Geral do Estado, ressalvado o direito da Fazenda Pública do Estado da Bahia cobrar quaisquer débitos que vierem a ser apurados posteriormente.

Emitida em 30/01/2026, conforme Portaria nº 918/99, sendo válida por 60 dias, contados a partir da data de sua emissão.

AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO PODE SER COMPROVADA NAS INSPETORIAS FAZENDÁRIA OU VIA INTERNET, NO ENDEREÇO http://www.sefaz.ba.gov.br

Válida com a apresentação conjunta do cartão original de inscrição no CPF ou no CNPJ da Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: LUANA SILVA DE JESUS
CPF: 042.254.015-37
Certidão nº: 6353781/2026
Expedição: 30/01/2026, às 11:34:40
Validade: 29/07/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **LUANA SILVA DE JESUS**, inscrito(a) no CPF sob o nº **042.254.015-37**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.
Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.
Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.
No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.
A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (http://www.tst.jus.br).
Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE
Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.