

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, Marcos Antônio Ferreira de Lima, Engenheiro Civil, registrado no CREA-AL sob o nº 022175172-6, conforme contrato de prestação de serviços firmado com a Prefeitura Municipal de Pilar - AL, apresento o presente Laudo Técnico de Avaliação, conforme segue:

1 - DADOS GERAIS

Solicitante: Prefeitura Municipal de Pilar - AL

Objeto Vistoriado: R. Vicente Marinho de Almeida s/n Pilar -AL

Proprietário: Maxwell Gomes de Vasconcelos

Objetivo: Determinação do valor de locação atual do imóvel

Data da Vistoria: 07 de fevereiro de 2025

2 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel comercial situado na Vicente Marinho de Almeida – no município de Pilar - AL, onde funciona a Diretoria de Licitações e Contratos Administrativos (DELCA).

3 - BASE LEGAL E NORMATIVA

Este laudo é elaborado em conformidade com:

- Lei Federal nº 5.194/1966
- Resolução CONFEA nº 345/1990
- ABNT NBR 14653-1 e 14653-2
- Resolução CONFEA nº 1.010/2005
- Código de Ética Profissional do CONFEA



4 - DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

Foi realizada uma vistoria in loco na data mencionada para análise das condições do imóvel e definição da metodologia aplicável. O método mais adequado à realidade do mercado imobiliário local é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Esse método, conforme estabelecido pelas normas ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, estima o valor do aluguel por meio da comparação com imóveis semelhantes disponíveis no mercado, levando em consideração características intrínsecas e extrínsecas do bem avaliado.

5 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: subentendesse que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

6 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel comercial está localizado R. Vicente Marinho de Almeida com acesso em piso cerâmico; calçada em piso cerâmico e possui 11 (onze) cômodos na área construída da edificação, sendo eles, 05 (cinco) salas, 03 (três) banheiros, 02 (duas) cozinha e uma área de serviço totalizado uma área construída de 136,88 m².

O imóvel avaliado possui localização privilegiada, de frente por rua bem pavimentada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

7 - DO ESTADO ATUAL DA EDIFICAÇÃO:

Na inspeção "in-loco" do referido imóvel pôde se observar que ele se encontra em excelente estado de conservação. A área de acesso e calçada possuem piso cerâmico em excelente estado de conservação.

Nas 05 (cinco) salas da área construída do imóvel, pôde se observar que o piso cerâmico encontra-se em excelente estado de conservação; as instalações elétricas de tomadas e interruptores estão em perfeito estado de funcionamento; a pintura está em perfeito estado; o forro encontra-se em excelente estado.

Os 03 (três) banheiros são revestidos por cerâmica em excelente estado de conservação; instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento; forro e pintura em excelente estado de conservação.

As 02 (duas) cozinhas apresentam piso e revestimento cerâmico em excelente estado de conservação; instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento; forro em perfeito estado de conservação; pintura em bom estado. A área de serviço encontra-se em perfeito estado, em relação a pintura, piso e instalações.

8 - DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL:

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região e informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de



particulares, conseguiu-se obter um valor de Mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo.

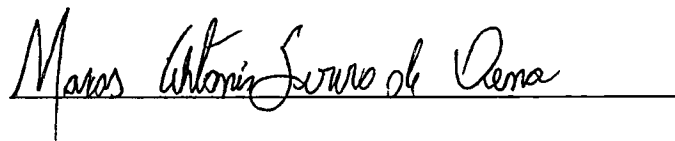
Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite médio, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de

9 - ENCERRAMENTO:

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 4 folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto a última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

A memória de cálculo encontra-se no Anexo 1 deste laudo. A formação dos valores abaixo foi extraída do relatório gerado pelo site CÁLCULO EXATO.

Pilar, 08 de fevereiro de 2025.



Nome: marcos Antônio Ferreira de lima
Registro Profissional: 022175172-6
Data: 08 de fevereiro de 2025.

Anexo 1

Memorial de Cálculo - Avaliação de Imóvel utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDM)

1. Dados do Imóvel Avaliado

- **Endereço do Imóvel Avaliado:** R. Vicente Marinho de Almeida s/n- Pilar – AL
- **Área Total:** 137 m²
- **Estado de Conservação:** Bom

2. Definição do Método de Avaliação

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

3. Seleção das Amostras

Foram selecionados cinco imóveis comparáveis, considerando as seguintes características:

- **Fator Oferta:** É um fator que ajusta valores de imóveis com base na relação entre a oferta e a demanda. Ele é também conhecido como fator de fonte ou fator de elasticidade.
- **Fator localização:** O fator de localização é um indicador que define o valor de um imóvel com base na sua localização e na valorização da área.
- **Fator Topografia:** é uma variável que representa as características de uma superfície, como altitudes, declives e formas de relevo.



4. Tabela de homogeneização e Imóveis amostrados para comparação:

Dados	Valores			Localização	Fatores	Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m²)	R\$ / m²		homogeneizantes	
1	R\$ 8.000,00	204	R\$ 39,22	Dr. Getúlio Vargas - Pilar - AL = nº 54		R\$ 43,14
2	R\$ 3.000,00	170	R\$ 17,61	Otávio Gomes		R\$ 21,13
3	R\$ 2.800,00	96,42	R\$ 29,04	Av. José Gomes Peixoto Canteiro nº 98		R\$ 33,98
4	R\$ 10.600,00	224	R\$ 47,30	R. Anísio de Souza nº 71		R\$ 56,76
5	R\$ 4.000,00	117	R\$ 34,29	R. Miguel Macedo		R\$ 37,72

5. Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 38,54$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 13,01$

6. Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$

Amostra 1: $d = |43,14 - 38,54| / 13,01 = 0,35 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |21,18 - 38,54| / 13,01 = 1,33 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |33,98 - 38,54| / 13,01 = 0,35 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |56,79 - 38,54| / 13,01 = 1,40 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |37,61 - 38,54| / 13,01 = 0,07 < 1,65$ (amostra pertinente)

7. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{n-1}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 38,54 - 1,53 * 13,01/\sqrt{5 - 1} = 28,58$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$L_s = 38,54 + 1.53 * 13,01/\sqrt{5 - 1} = 48,49$$

8. Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$34,68 a R\$42,39

9. Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Foi escolhido como valor unitário o valor máximo dentro do campo de arbitro.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 37,61

10. Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$37,61 * 136,88 = R\$5.147,62

Arredondando: R\$5.300,00

11. Conclusão

O valor estimado de mercado para o imóvel avaliado, com base no método comparativo direto de dados de mercado, é de **R\$ 5.300,00**.

Este valor foi obtido através de uma análise rigorosa dos imóveis comparáveis na mesma localização e com características semelhantes. A análise do preço médio por metro quadrado levou em consideração as amostras mais representativas do mercado local, garantindo que o valor apresentado reflita adequadamente as condições atuais do mercado imobiliário da Cidade de Pilar.



ANEXO 2
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Localização do Imóvel: R. Vicente Marinho de Almeida s/n- Pilar – AL

[Handwritten signature]

ANEXO 3
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Foto 1: externa

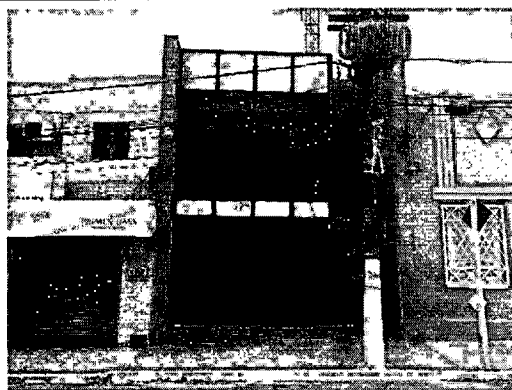


Foto 2: externa



Foto 3: externa



Foto 4: interna

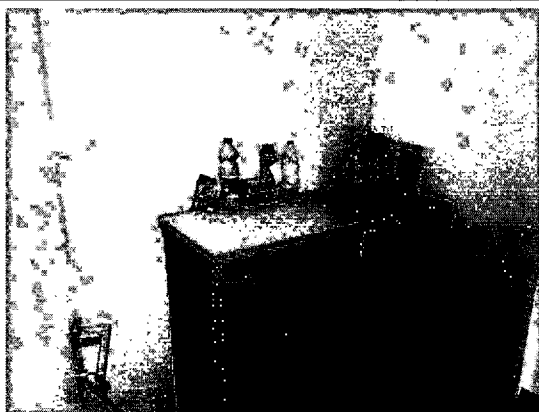


Foto 5: interna



Foto 6: interna

Handwritten signature or mark.

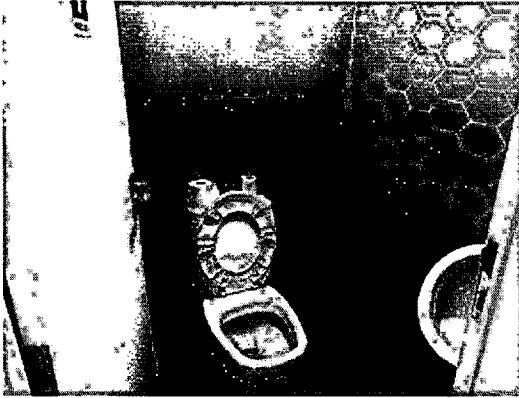


Foto 7: interna



Foto 8: interna

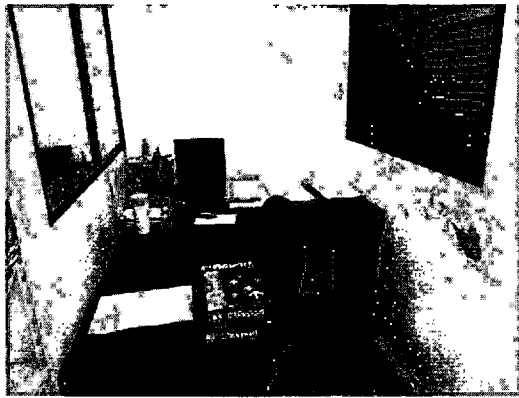


Foto 9: interna

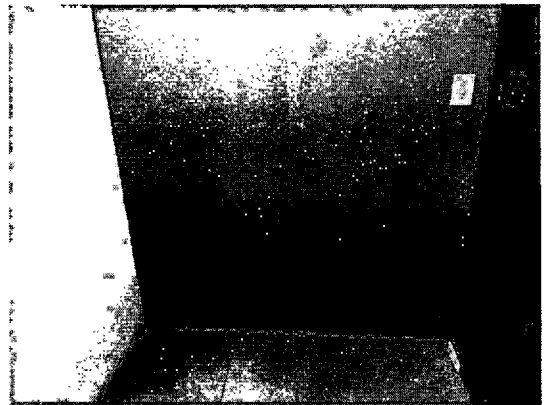


Foto 10: interna

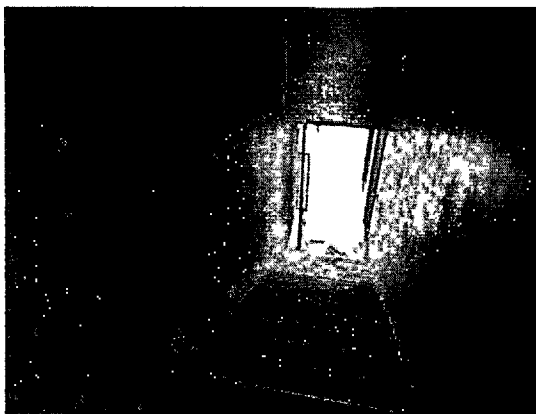


Foto 11: interna



Foto 12: interna

PROCESSO Nº. 0204-0013/2025

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Finanças

ASSUNTO: Solicitação de Autorização para Locação de Imóvel.

PARECER Nº. 60/2025

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO.

CONTRATAÇÃO DIRETA DE LICITAÇÃO.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, V, DA LEI 14.

133/21. POSSIBILIDADE.

Em atendimento à solicitação para emissão de parecer jurídico acerca da possibilidade de dispensa de licitação à luz da nova legislação vigente (14.133/21), conforme seu artigo 53, apresento as seguintes considerações:

I- RELATÓRIO

Conforme a nova legislação, a INEXIBILIDADE de licitação é prevista nos termos do Art. 74. no que tange à inexibilidade de licitação a legislação prevê condições específicas em que é possível a contratação direta, sem realização do certame competitivo.

A lei de licitações 14.133/21 foi publicada em 1º de Abril de 2021. de início, o inciso II do art. 193 estipulava que a legislação anterior perderia sua vigência dois anos após sua publicação oficial da nova lei, ou seja, em 1º de abril de 2023. Até esse prazo, a administração tinha a opção de seguir a legislação anterior ou a nova lei para licitações e contratos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

No entanto, a MP 1.167, emitida em 31 de março de 2023, alterou esse cenário, prorrogando a vigência da legislação anterior até o dia 30 de dezembro de 2023, podendo até lá, a administração escolher licitar de acordo com a lei 8.666/93 ou 14.133/21.

Importante ressaltar que a escolha entre uma lei ou outra deve ser explicitamente mencionada no edital ou ato autorizativo, publicado até o dia 29 de dezembro de 2023.

Embora a MP 1.167 tenha perdido vigência em 28 de julho de 2023, a lei complementar 198, de 28 de junho de 2023, manteve mesma data de perda de vigência da legislação anterior, ou seja, 30 de dezembro de 2023.

Dito isto, a nova legislação, busca proporcionar maior eficiência e flexibilidade na administração pública permitindo a inexibilidade em determinadas situações específicas.

É o relatório, passo a opinar.

II - FUNDAMENTAÇÃO

O art. 74 da lei 14.133/21 elenca situações em que é possível a INEXIBILIDADE de licitação, destacamos o inciso V objeto do presente processo, ressaltando que a interpretação deve ser realizada de forma estrita e em consonância com os princípios da moralidade, legalidade, impessoalidade, publicidade e eficiência, conforme estabelece a Constituição Federal. Vejamos o que diz o referido artigo:

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

I- A aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só

possam ser fornecidos por produtor empresa ou representante comercial exclusivos;

II- Contratação de profissional do seto artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III- Contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação;

IV- Objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

V- Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

A inexigibilidade de licitação ocorre nas situações em que a competição é inviável, seja pela natureza singular do objeto, pela notória especialização do fornecedor, ou por outros motivos que justifiquem a contratação direta.

Maria Sylvia Zanella Di Pietro esclarece, em breve síntese, a distinção entre os institutos de dispensa e inexigibilidade de licitação, vejamos:

“ a diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que



a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da administração.

Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto, ou uma pessoa que atenda às necessidades da administração; a licitação é, portanto, inviável”

Apesar de se tratar de hipótese legal de inexigibilidade de licitação, tal contratação não dispensa a realização de um procedimento formal prévio, com vistas a garantir a observância dos princípios que regem nosso ordenamento jurídico e em especial a preponderância do interesse público.

Vejamos o disposto no art. 72 da lei 11.343/21:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

...

Nesse sentido leciona Rafael Carvalho rezende Oliveira:

Em relação à justificativa de preço, é fundamental que a Administração pública instrua o processo administrativo com os respectivos documentos. No caso de dispensa de licitação, salvo situação justificada que demonstre a sua impossibilidade. **Nas hipóteses de inexigibilidade de licitação, a justificativa deve ser realizada por meio da**



comparação com os preços praticados pelo fornecedor junto a outras instituições públicas ou privadas.

Registre-se, ainda, que na contratação direta, sem licitação, não deve ser dispensada a apresentação dos documentos de habilitação que, normalmente, seriam exigidos na fase externa da licitação. [...]

No caso em tela, a administração justificou o valor da contratação no estudo técnico preliminar e no documento de formalização da demanda (DFD).

III - RAZÃO DA ESCOLHA

A contratação se justifica, primeiramente, pela inexistência de um imóvel pertencente ao patrimônio municipal que possa ser utilizado para o funcionamento da Diretoria Especial de Licitações e Contratos Administrativos.

De mais a mais, o imóvel indicado já foi sede do setor em período anterior, o que reduz a necessidade de adaptações estruturais e minimiza custos adicionais. Sua localização favorece o acesso da população, dos fornecedores e servidores, garantindo maior eficiência no atendimento.

IV- ETP E ANÁLISE DE RISCO

No que se refere a apresentação do estudo técnico preliminar e da análise de risco, não obstante aspecto discricionário conferido à administração pelo art. 72, I da lei 14.133/21, foi colacionado o ETP nos autos. **Ressalta-se que o entendimento desta Procuradoria é pela obrigatoriedade do ETP em todas as contratações diretas por meio de inexigibilidade.**

V - DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Verifica-se que foi coletada a documentação que comprova ser o referido imóvel o melhor para o atendimento da administração pública. A apresentação de laudos técnicos, ou outros documentos que evidenciem a inviabilidade de competição é fundamental. E resta demonstrado no presente caso.

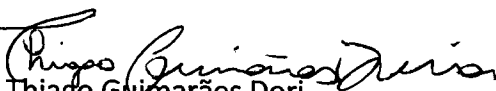
Obseva-se que constam nos autos todas as documentações que comprovam a regularidade jurídica do bem imóvel, atendendo-se assim, os requisitos legais para a contratação.

No mais, em relação à minuta contratual juntada, observa-se que essa preenche os requisitos pertinentes constantes no art.92 da lei 11.343/21, não merecendo reparos, bem como foi informada a adequação orçamentária para fazer frente á despesa do objeto do presente processo.

VI - CONCLUSÃO

Com base na análise realizada, é possível concluir que a contratação direta é justificada em razão dos motivos acima expostos. Dessa forma, tendo em vista toda documentação colacionada aos autos, OPINA-SE DE MANEIRA FAVORÁVEL pela LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE POSSA SER UTILIZADO PARA O FUNCIONAMENTO DA DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS, com base no art 74, V e art. 72, ambos da lei 14.133/21.

É o parecer. Pilar, 25 de março de 2025



Thiago Guimarães Dori

Procurador Adjunto

Mat. 41/ 2025



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR
GABINETE DO PREFEITA**

PROCESSO: 0204-0013/2025

INTERESSADO: DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
ADMINISTRATIVOS

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DA DELCA

ATO DE AUTORIZAÇÃO E RECONHECIMENTO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

CONSIDERANDO as justificativas apresentadas acerca da necessidade da locação do imóvel, da razão da escolha do referido imóvel e da exclusividade que impede a competição, visto que a propriedade é única e atende de forma específica às demandas do contratante;

CONSIDERANDO a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da contratação, pelo setor de patrimônio;

CONSIDERANDO os elementos que comprovam a compatibilidade dos preços praticados em comparação com outros imóveis semelhantes de acordo com o Laudo de Avaliação do bem imóvel, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, demonstrando necessidade da contratação por inexigibilidade, em atendimento ao art. 51 da Lei Federal nº 14.133;

CONSIDERANDO que o processo foi instruído com os documentos e requisitos que comprovam que o locador possui habilitação jurídica e fiscal suficientes para a celebração do contrato de locação, conforme preconizado no artigo 74, V - § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021;

CONSIDERANDO a disponibilidade financeira para cobrir a despesa apresentada pelo Setor de Contabilidade;

CONSIDERANDO o PARECER JURÍDICO da Procuradoria Geral do Município, que opinou favoravelmente pela contratação direta por inexigibilidade para a locação do imóvel de propriedade do **Sr. MAXWELL GOMES DE VASCONCELOS**, CPF 351.234.944-72, identificado como essencial para atender às necessidades específicas da Secretaria Municipal de Finanças e da Diretoria Especial de Licitações e Contratos Administrativos;

**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR
GABINETE DO PREFEITA**

CONSIDERANDO que a escolha do imóvel foi devidamente justificada pelo gestor da pasta, com base na adequação às demandas e na exclusividade da localização ou características que não permitem a competição;

CONSIDERANDO que foram observadas todas as exigências legais e requisitos mínimos de habilitação necessários para a contratação direta para locação de imóvel, conforme preconizado pela legislação vigente;

Passo a **AUTORIZAR** da **CONTRATAÇÃO DIRETA**, por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 0204-0013/2025 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, considerando que o processo seguiu as determinações legais e que a locação do imóvel atende de forma específica e exclusiva às necessidades da Diretoria Especial de Licitações e Contratos Administrativos. Verificando que a inexigibilidade de licitação é o meio mais adequado para a contratação desejada, considerando sua singularidade e a impossibilidade de competição, conforme atendimento ao artigo 74, V, § 5º da Nova Lei de Licitações (NLL), c/c art. 42 do Decreto Municipal nº 98/2023, passando a fazer juntada do **Termo de Autorização do Ato e Homologação**.

E DETERMINANDO as seguintes providências:

I – Remeta à Diretoria Especial de Licitações para providências necessárias para o trâmite formalização do contrato e emissão da nota de empenho (se for o caso), em favor da pessoa física, nos termos do art. 95, I, da Lei Federal nº 14.133/2021;

II – Enquadrando a Contratação Direta, por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** no sistema de informação municipal, promovendo a publicação no site institucional, na plataforma Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Diário Oficial do Município, conforme § único do artigo 72 e artigo 94 da Lei nº. 14.133/2021, para fins de ratificação, para que fique à disposição do público e dos órgãos de controle;

III – Por fim, encaminhe-se o procedimento ao Fiscal do Contrato (se houver) para providenciar o envio dos documentos e contrato à pessoa física, realizando a fiscalização e recebimento do objeto.

Registre-se e Cumpra-se.



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR
GABINETE DO PREFEITA**

MARIA DE FATIMA
RESENDE ROCHA
OITICICA:11145021468

Assinado de forma digital por
MARIA DE FATIMA RESENDE
ROCHA OITICICA:11145021468

MARIA DE FÁTIMA RESENDE ROCHA OITICICA

PREFEITA MUNICIPAL DE PILAR

Termo de Autorização e Homologação

Processo Administrativo nº 0204-0013/2025

Pelo presente instrumento, no uso de suas atribuições legais que me foram conferidas, pelo Decreto Municipal nº 98, de 21 de novembro de 2023, cumprindo as exigências do art. 72, inciso VIII da Lei Federal c/c art. 17, §1º, I do Decreto Municipal nº 98/2023, resolve:

RECONHECER a CONTRATAÇÃO DIRETA por INEXIGIBILIDADE nº 0204-0013/2025, com fulcro no art. 72, caput, da Lei nº 14.133/2021, fundamentado no caput, e inciso V, do art. 74 da mesma Lei, e diante dos dados expostos, **RATIFICAR** a situação de inexigibilidade reconhecida para contratação, conforme manifestação do Agente de Contratação, proposta de serviços e documentos habilitatórios:

1 – Fundamentação Legal: Sobretudo pela caracterização da inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021.

2 – Razão da Escolha do Imóvel: exclusividade do imóvel que atende de forma específica e adequada às necessidades da Secretaria Municipal de Finanças.

3 – Justificativa do Preço: A justificativa do preço pactuado para a locação do imóvel baseia-se na comprovação de que os valores estão em conformidade com os praticados no mercado. Isso foi evidenciado por meio da análise do Laudo de Avaliação emitido pelo engenheiro avaliador.

Passo a **AUTORIZAR** a contratação, e **HOMOLOGAR** a Inexigibilidade de licitação apresentada, nos termos:

a) Objeto: **A LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NO ENDEREÇO RUA VICENTE MARINHO, S/N, BAIRRO CENTRO, NO MUNICÍPIO DE PILAR, COM ÁREA TOTAL DE 137 M². PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS;**



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR
GABINETE DO PREFEITA**

- b) Pessoa Física: **Sr. MAXWELL GOMES DE VASCONCELOS**, CPF 351.234.944-72;
c) Valor: R\$ 63.600,00 (sessenta e três mil e seiscentos reais) anual;
d) Prazo de Vigência do Contrato: 12 (doze) meses;
e) Dotação orçamentária: Unidade Orçamentária: 06- SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS; Funcional Programática: 04.122.0001.2009; Projeto/Atividade: 2009 – GESTÃO DAS AÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS; Elemento de Despesa: 3.3.9.0.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA.

MARIA DE FATIMA
RESENDE ROCHA
OITICICA:11145021
468

Assinado de forma digital
por MARIA DE FATIMA
RESENDE ROCHA
OITICICA:11145021468

MARIA DE FÁTIMA RESENDE ROCHA OITICICA
PREFEITA MUNICIPAL DE PILAR

ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR

DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES
EXTRATO DE AUTORIZAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO DE
INEXIGIBILIDADE

O **Município de Pilar**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.200.150/0001-28, através do Chefe do Poder Executivo Municipal, no uso das suas atribuições legais que lhe foram conferidas, pelo Decreto Municipal nº 98, de 21 de novembro de 2023, cumprindo as exigências do art. 71, inciso IV da Lei Federal c/c art. 17, §1º, I do Decreto Municipal nº 98/2023, **RECONHECE e HOMOLOGA** o processo de **CONTRATAÇÃO DIRETA**, por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 0204-0013/2025**, acolhendo o parecer jurídico e o parecer técnico que autorizam a formalização do instrumento contratual a ser firmado entre as partes para que produza seus efeitos jurídicos e legais, cujo objeto é a: **A LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NO ENDEREÇO RUA VICENTE MARINHO, S/N, BAIRRO CENTRO, NO MUNICÍPIO DE PILAR, COM ÁREA TOTAL DE 137 M². PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS**, a ser firmado com pessoa física **MAXWELL GOMES DE VASCONCELOS**, inscrito no CPF sob o nº 351.234.944-72, no valor global anual de **R\$ 63.600,00 (sessenta e três mil e seiscentos reais) anual**, com prazo de vigência de **12 (doze) meses**, a ser liquidado através da Dotação orçamentária: Unidade Orçamentária Unidade Orçamentária: 06- SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS; Funcional Programática: 04.122.0001.2009; Projeto/Atividade: 2009 – GESTÃO DAS AÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS; Elemento de Despesa: 3.3.9.0.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA., com fundamentação legal no art. 74, inc. V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021. Processo Administrativo: **0204-0013/2025**

MARIA DE FÁTIMA RESENDE ROCHA OITICICA
Prefeita Municipal de Pilar

Publicado por:
Juliana Alves Fernandes Correia
Código Identificador:722296DA

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Alagoas no dia 28/04/2025. Edição 2540
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/ama/>



Tá **Presente** pra **VOCÊ**

ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DO PILAR

DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

CONTRATO Nº 38/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0204-0013/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O **MUNICÍPIO DE PILAR/AL**, POR INTERMÉDIO DA **SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS** E A PESSOA FÍSICA **MAXWELL GOMES DE VASCONCELOS** NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

O **MUNICÍPIO DE PILAR**, Estado de Alagoas, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ: 12.200.150/0001-28, com sede na Praça Floriano Peixoto, s/n, Centro, Pilar, CEP: 57150-000, Centro, Pilar/AL, neste ato representado pelo(a) Prefeito(a) Municipal em exercício, o(a) Senhor(a) **MARIA DE FATIMA RESENDE ROCHA OITICICA**, brasileira, casada, advogada, inscrita no e CPF/MF sob n 111.450.214-68, e RG nº 2002001229677 SSP/AL, domiciliada na cidade de Pilar/AL, por **INTERMÉDIO** da **SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**, órgão integrante da estrutura administrativa municipal, neste ato representada pelo Secretário Municipal em exercício, o Sr. **WILKER DOS SANTOS LEITE**, brasileiro, casado, inscrito no e CPF/MF sob n 023.642.334-70 doravante denominado, simplesmente **LOCATÁRIO**, e o outro lado o Sr. **MAXWELL GOMES DE VASCONCELOS (proprietária do imóvel)**, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 351.234.944-72, com domiciliado na fazenda São Joaquim, Zona Rural, Pilar-AL, CEP: 57150-000, doravante denominada simplesmente **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, tendo em vista o que consta no Processo nº **0204-0013/2025** e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade n. **0204-0013/2025**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas. *TR*

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1.1 O presente contrato tem como objeto imóvel A LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NO ENDEREÇO RUA VICENTE MARINHO, 263, BAIRRO CENTRO, NO MUNICÍPIO DE PILARAL, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 2-285, DO CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO DA COMARCA DE PILAR, COM ÁREA TOTAL DE 137 M². PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS, cujas características estão descritas no termo de referência e laudo de avaliação, que é parte integrante deste contrato.

1.2 O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso v da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação, em virtude da comprovado dos autos do processo que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

3.1. O **LOCADOR** obriga-se a:

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

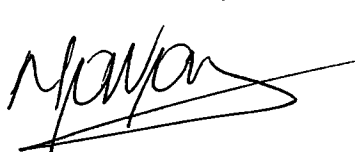
3.1.2 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

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

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

3.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;



Tá **Presente** pra **VOCÊ**
ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DO PILAR
DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

3.1.7 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica;

3.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

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

3.1.10 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, **se houver**, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

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

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

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

d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

3.1.11 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (como exemplo, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

3.1.12 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

3.1.13 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

[Handwritten signature]



Tá **Presente** pra **VOCÊ**
ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DO PILAR
DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

3.1.14 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

3.1.15 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

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

4. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

4.1 o **LOCATÁRIO** obriga-se a:

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

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

4.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;

4.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

4.1.5 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. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

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

4.1.7 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;

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



Prefeitura de
PILAR
Tá Presente pra VOCÊ
ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DO PILAR
DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

4.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

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

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

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

4.1.13 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

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

4.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

5. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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

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

5.1.2 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel ~~z~~

R.

estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

5.1.2.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR.

5.1.2.2 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR.

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

5.3 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

5.4 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

5.5 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.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR

6.1 O valor do aluguel mensal é de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensal**, perfazendo o valor global de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) anual**.

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

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



R

contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.4 Fica vedado a inclusão de valores adicionais a título de locação.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1 Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de **10 (dez) dias úteis para fins de liquidação**, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

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

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

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

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

7.5 Constatando-se, junto ao SICAF, ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 



Tá **Presente** pra **VOCÊ**

ESTADO DE ALAGOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DO PILAR

DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

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

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

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

7.8 Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais.

Do Pagamento

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

7.10 No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de correção monetária que melhor se aplique ao caso concreto.

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

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

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

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

8. CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

8.1 O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, com início na data de 05 de maio de 2025 e encerramento em 05 de maio de 2026, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

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

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

8.2 O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

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

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

8.5 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

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



10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do contrato.

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

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

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

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

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

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

10.8 O reajuste será realizado por apostilamento.

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

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

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

Unidade Orçamentária: 06- SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS; Funcional Programática: 04.122.0001.2009; Projeto/Atividade: 2009 – GESTÃO DAS AÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS; Elemento de Despesa: 3.3.9.0.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA.

12 CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

12.1.1 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 corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

12.1.2 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.

12.1.3 A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

12.1.4 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.

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

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

 *4.*

13.2 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

14.1 Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

- (1) Multa Moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 90 (trinta) dias;
- (2) Multa Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);
- (3) Multa Compensatória 10% a 20% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

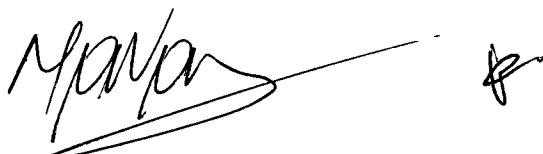
14.1.1 A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

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

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

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

14.5 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada. *R*



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

14.7 Na aplicação das sanções serão considerados:

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

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

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

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

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

15.2 O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

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

15.2.2 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato. R



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

15.3 O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.3.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.3.3 Indenizações e multas.

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

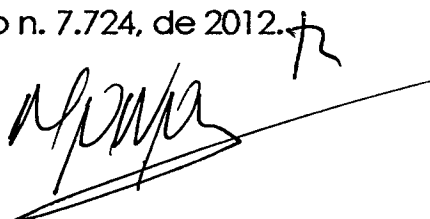
15.5 O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na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

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

 16.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

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



18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO.

18.1 Fica eleito o foro do Município de Pilar/AL, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

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

Pilar, 05 de maio de 2025


MUNICÍPIO DE PILAR
MARIA DE FÁTIMA RESENDE ROCHA OITICICA
LOCATÁRIO


SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
WILKER DOS SANTOS LEITE
INTERMÉDIO


MAXWELL GOMES DE VASCONCELOS
LOCADOR

Testemunha: _____ RG: _____



Tá **Presente** pra **VOCÊ**
ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DO PILAR
DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Testemunha: _____ RG: _____

SETOR DE COMPRAS**AVISO DE COTAÇÃO - CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA FORNECIMENTO DE GÁS E ÁGUA DE COZINHA PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PAULO JACINTO/AL**

A PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO JACINTO -AL, informa que está disponibilizando o termo de referência com as devidas informações referente cotação, para Contratação de Empresa para Fornecimento de Gás e Água de cozinha para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação do município de Paulo Jacinto/AL. As empresas interessadas terão um prazo de 03 (três) dias uteis, a partir desta publicação, para enviarem suas cotações de preços. Maiores informações, entrar em contato através do e-mail: comprasj.al@gmail.com, informando nº do processo administrativo nº 05.12.0006/2025.

Publicado por:

Ian Renato de Melo Brandao

Código Identificador:EC8FE937**SETOR DE COMPRAS****AVISO DE COTAÇÃO - CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA FORNECIMENTO DE ÁGUA MINERAL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PAULO JACINTO/AL**

A PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO JACINTO -AL, informa que está disponibilizando o termo de referência com as devidas informações referente cotação, para Contratação de empresa para fornecimento de Água Mineral para atender as necessidades da secretaria municipal de Educação do município de Paulo Jacinto/AL. As empresas interessadas terão um prazo de 03 (três) dias uteis, a partir desta publicação, para enviarem suas cotações de preços. Maiores informações, entrar em contato através do e-mail: comprasj.al@gmail.com, informando nº do processo administrativo nº 05.12.0005/2025.

Publicado por:

Ian Renato de Melo Brandao

Código Identificador:A267C0E1**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIAÇABUÇU****SEC MUNICIPAL DE COMPRAS CONVÊNIOS E LICITAÇÕES****EXTRATO DE ATAS DE REGISTROS DE PREÇOS DO PREGÃO ELETRÔNICO Nº 004/2025****ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 019/2025**

FORNECEDORA REGISTRADA jurídica **DISTRIBUIDORA LITORANEA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 48.852.216/0001-01 – Objeto: SRP para Aquisição de Gêneros Alimentícios Destinados a Merenda Escolar, perfazendo o valor total da ata de registro de preços na ordem de R\$: 106.525,00 (cento e seis mil quinhentos e vinte e cinco reais).

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 020/2025

FORNECEDORA REGISTRADA jurídica **HS DISTRIBUIDOR LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 50.564.964/0001-30 – Objeto: SRP para Aquisição de Gêneros Alimentícios Destinados a Merenda Escolar, perfazendo o valor total da ata de registro de preços na ordem de R\$: 533.493,00 (quinhentos e trinta e três mil e quatrocentos e noventa e três reais).

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 021/2025

FORNECEDORA REGISTRADA jurídica **M.Z. BERNARDI E CIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 02.418.125/0001-61 – Objeto: SRP para Aquisição de Gêneros Alimentícios Destinados a Merenda Escolar, perfazendo o valor total da ata de registro de preços na ordem de R\$: 579.145,00 (quinhentos e setenta e nove mil e cento e quarenta e cinco reais).

Validade de 12 meses a partir de sua assinatura.

A íntegra da ata de registro de preços poderá ser obtida na sede do Setor de Licitações de Piaçabuçu.

Piaçabuçu/AL, 13 de Maio de 2025.

RYMES MARINHO LESSA

Prefeito

Publicado por:

Geicyelle Santos Bispo

Código Identificador:8B9AA6BA**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR****DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES
EXTRATO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 38/2025**

- DAS PARTES: O MUNICÍPIO DE PILAR - CNPJ nº 12.200.150/0001-28 como LOCATÁRIO e MAXWELL GOMES DE VASCONCELOS - CPF nº 351.234.944-72 como LOCADORA. - DO OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NO ENDEREÇO RUA VICENTE MARINHO, 263, BAIRRO CENTRO, NO MUNICÍPIO DE PILAR-AL, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 2-285, DO CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO DA COMARCA DE PILAR, COM ÁREA TOTAL DE 137 M². PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS. - DO VALOR: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) anual. - DOS PRAZOS: O prazo de vigência será de 12 (doze) meses, contados a partir de 05 de maio de 2025 até 05 de maio de 2026, em conformidade com a previsão legal e na cláusula oitava do contrato. - DA DOTAÇÃO: Unidade Orçamentária: 06- SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS; Funcional Programática: 04.122.0001.2009; Projeto/Atividade: 2009 – GESTÃO DAS AÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS; Elemento de Despesa: 3.3.9.0.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA.

Publicado por:

Juliana Alves Fernandes Correia

Código Identificador:37E679B5**DIRETORIA ESPECIAL DE LICITAÇÕES
EXTRATO 3º TERMO ADITIVO - CONTRATO Nº 18/2022**

- DAS PARTES: O MUNICÍPIO DE PILAR - CNPJ nº 12.200.150/0001-28 como CONTRATANTE; e como CONTRATADA, a empresa **NP TECNOLOGIA E GESTÃO DE DADOS LTDA** - CNPJ/MF nº 07.797.967/0001-95. - DO OBJETO: PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO E REAJUSTE CONTRATUAL. COM BASE NA MEMÓRIA DE CÁLCULO DO ÍNDICE GERAL DE PREÇOS – MERCADO IGP-M (FGV), EXTRAÍDO DA CALCULADORA DO BANCO CENTRAL, CONSIDERANDO O ACUMULADO NO PERÍODO DE JANEIRO DE 2024 ATÉ JANEIRO DE 2025, SENDO O PERCENTUAL DE REAJUSTE ENCONTRADO DE 6,823670% (SEIS, OITO DOIS TRÊS SEIS...) POR CENTO, RESULTANTE EM UM ACRÉSCIMO DE R\$ 741,39 (SETECENTOS E QUARENTA E UM REAIS, E TRINTA E NOVE CENTAVOS) À TÍTULO DE REAJUSTE. PASSANDO O VALOR DO CONTRATO A SER R\$ 11.606,39 (ONZE MIL, SEISCENTOS E SEIS REAIS, E TRINTA E NOVE CENTAVOS) REAJUSTADO. - VIGÊNCIA: O PRAZO DE VIGÊNCIA FICA ACRESCIDO POR MAIS 12 (DOZE) MESES CONTADOS A PARTIR DA DATA DE SEU VENCIMENTO, EM 11 DE ABRIL DE 2025 PARA 11 DE ABRIL DE 2026, EM CONFORMIDADE COM A PREVISÃO LEGAL. - DA DOTAÇÃO: UNIDADE ORÇAMENTÁRIA – 1000 – SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - FUNÇÃO PROGRAMÁTICA: 10.301.0005.6005 - PROJETO/ATIVIDADE – 6005 – MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DO FUNDO MUNICIPAL DA SAÚDE - ELEMENTO DE DESPESA – 3.3.3.9.0.39 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA; SIGNATÁRIOS: MARIA DE FÁTIMA RESENDE ROCHA OITICICA, CONTRATANTE, E RUDIMAR BARBOSA DOS REIS, CONTRATADA.

Publicado por:

Juliana Alves Fernandes Correia

Código Identificador:ECA67A3E