



**MAPA DE RISCO**

**OBJETO:** Locação de 01(um) imóvel destinado ao funcionamento do CAPS II - localizado na Rua Adalberto Correia Lima, Nº 162, Bairro Tauazinho, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE.

<b>FASE DE ANÁLISE: PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO</b>					
<b>RISCO 01</b>					
<b>IDENTIFICAÇÃO DO RISCO</b>					
<b>RISCO:</b>	CONTRATAÇÃO DIRETA (INEXIBILIDADE) SEM ADEQUADO PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO.				
<b>CONSEQUÊNCIA(S)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ilegalidade na contratação direta pelo indevido afastamento do procedimento;</li> <li>✓ Desperdício de Recursos Público.</li> </ul>				
<b>ANÁLISE DO RISCO</b>	<b>Probabilidade</b> Baixa				
	<b>Impacto</b> Alto				
	<b>Nível de Risco</b> Alto				
<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">AÇÃO PREVENTIVA</th> <th style="text-align: center;">RESPONSÁVEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ampliar o conhecimento da Secretaria da Saúde, através de capacitações, quanto as hipóteses de contratação direta, sobretudo no que se refere à inexigibilidade de licitações contidas na Lei Federal 14.133/21;</li> <li>✓ Aplicar, no que couber, a observância dos mesmos requisitos necessários para contratação por meio de licitação;</li> </ul> </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">Autoridade competente</td> </tr> </tbody> </table>	AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ampliar o conhecimento da Secretaria da Saúde, através de capacitações, quanto as hipóteses de contratação direta, sobretudo no que se refere à inexigibilidade de licitações contidas na Lei Federal 14.133/21;</li> <li>✓ Aplicar, no que couber, a observância dos mesmos requisitos necessários para contratação por meio de licitação;</li> </ul>	Autoridade competente
	AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL			
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ampliar o conhecimento da Secretaria da Saúde, através de capacitações, quanto as hipóteses de contratação direta, sobretudo no que se refere à inexigibilidade de licitações contidas na Lei Federal 14.133/21;</li> <li>✓ Aplicar, no que couber, a observância dos mesmos requisitos necessários para contratação por meio de licitação;</li> </ul>	Autoridade competente				
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</th> <th style="text-align: center;">RESPONSÁVEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Não aprovar a realização de processos que não contenham os requisitos mínimos necessários para justificar a contratação direta.</li> </ul> </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">Autoridade competente</td> </tr> </tbody> </table>	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Não aprovar a realização de processos que não contenham os requisitos mínimos necessários para justificar a contratação direta.</li> </ul>	Autoridade competente	
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL				
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Não aprovar a realização de processos que não contenham os requisitos mínimos necessários para justificar a contratação direta.</li> </ul>	Autoridade competente				



<b>RISCO 02</b>		
<b>IDENTIFICAÇÃO DO RISCO</b>		
<b>RISCO</b>	FALTA DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.	
<b>CONSEQUÊNCIA(S)</b>	✓ Impossibilidade de atender à necessidade que motivou a contratação;	
<b>ANALISE DO RISCO</b>	<b>Probabilidade</b> Baixa	
	<b>Impacto</b> Alto	
	<b>Nível de Risco</b> Aceitação Intermediária	
<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Realizar estudo técnico preliminar que identifique todas as partes da solução necessária ao atendimento da necessidade que motivou a contratação.	Autoridade competente
	<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Readequar o plano de trabalho, submetendo-o para nova aprovação, com a redistribuição de parte dos recursos para os itens que foram subdimensionados, quando possível.	Autoridade competente

<b>RISCO 03</b>		
<b>IDENTIFICAÇÃO DO RISCO</b>		
<b>RISCO</b>	FALHA NA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA.	
<b>CONSEQUÊNCIA(S)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Atraso na contratação do objeto;</li> <li>✓ Contratação Ineficiente;</li> <li>✓ Desperdício de Recursos Públicos.</li> </ul>	
<b>ANALISE DO RISCO</b>	<b>Probabilidade</b> Baixa	
	<b>Impacto</b> Alto	
	<b>Nível de Risco</b> Aceitação Intermediária	
<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Elaborar estudos preliminares anteriores a elaboração do Termo de Referência;</li> <li>✓ Elaborar Termo de Referência de acordo com as diretrizes da Lei</li> </ul>	Autoridade competente
	<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Readequar o Termo de Referência com inclusão das instruções ausentes.	Autoridade competente



	✓ Não aprovação do Termo de Referência devido de falhas.	
--	--	--

**FASE DE CONTROLE: GESTÃO CONTRATUAL**

**FASE DE CONTROLE: PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO**

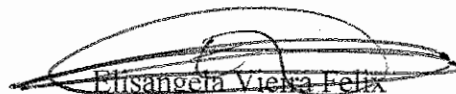
<b>RISCO 01</b>		
<b>IDENTIFICAÇÃO DO RISCO</b>		
<b>RISCO</b>	AUSÊNCIA DE PROCEDIMENTOS FORMAIS DE COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES CONTRATANTES.	
<b>CONSEQUÊNCIA(S)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Falhas na comunicação entre as partes;</li> <li>✓ Ausência de evidências das ocorrências do contrato;</li> <li>✓ Retardo e falhas na execução do contrato.</li> </ul>	
<b>ANALISE DO RISCO</b>	<b>Probabilidade</b>	Baixa
	<b>Impacto</b>	Alto
	<b>Nível de Risco</b>	Aceitação Intermediária
<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Incluir no Termo de Referência o protocolo de comunicação entre contratante e contratada	Autoridade competente
	<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Estabelecer, de imediato, meios alternativos e eficazes de comunicação.	Fiscal do contrato

<b>RISCO 02</b>		
<b>IDENTIFICAÇÃO DO RISCO</b>		
<b>RISCO</b>	DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS POR PARTE DA CONTRATADA.	
<b>CONSEQUÊNCIA(S)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comprometimento da execução contratual;</li> <li>✓ Não disponibilização da solução desejada;</li> <li>✓ Rescisão contratual</li> </ul>	
<b>ANALISE DO RISCO</b>	<b>Probabilidade</b>	Baixa
	<b>Impacto</b>	Alto
	<b>Nível de Risco</b>	Aceitação Intermediária
<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Prever expressamente na Minuta do Contrato, as penalidades por descumprimento de cláusulas contratuais;	Autoridade competente.



<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	✓ Realizar comunicação inicial do contrato, através de minuta do Termo Contratual, para dirimir qualquer dúvida acerca da prestação dos serviços.	Fiscal do contrato
	<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Solicitar abertura de processo administrativo para aplicação das penalidades cabíveis, quando necessário.	Autoridade competente

Tauá/CE, 21 de maio de 2024.

  
Elisângela Vieira Felix

**Ordenadora de Despesas da Secretaria da Saúde do município de Tauá/CE**  
**Matrícula: 022636**



### MAPA DE RISCO

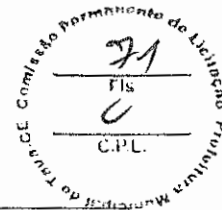
**OBJETO:** Locação de 01(um) imóvel destinado ao funcionamento do CAPS II - localizado na Rua Adalberto Correia Lima, N° 162, Bairro Tauazinho, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE.

FASE DE ANÁLISE: PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO					
<b>RISCO 01</b>					
<b>IDENTIFICAÇÃO DO RISCO</b>					
<b>RISCO:</b>	CONTRATAÇÃO DIRETA (INEXIBILIDADE) SEM ADEQUADO PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO.				
<b>CONSEQUÊNCIA(S)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ilegalidade na contratação direta pelo indevido afastamento do procedimento;</li> <li>✓ Desperdício de Recursos Público.</li> </ul>				
<b>ANÁLISE DO RISCO</b>	<b>Probabilidade</b> Baixa				
	<b>Impacto</b> Alto				
	<b>Nível de Risco</b> Alto				
<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">AÇÃO PREVENTIVA</th> <th>RESPONSÁVEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ampliar o conhecimento da Secretaria da Saúde, através de capacitações, quanto as hipóteses de contratação direta, sobretudo no que se refere à inexigibilidade de licitações contidas na Lei Federal 14.133/21;</li> <li>✓ Aplicar, no que couber, a observância dos mesmos requisitos necessários para contratação por meio de licitação;</li> </ul> </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">Autoridade competente</td> </tr> </tbody> </table>	AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ampliar o conhecimento da Secretaria da Saúde, através de capacitações, quanto as hipóteses de contratação direta, sobretudo no que se refere à inexigibilidade de licitações contidas na Lei Federal 14.133/21;</li> <li>✓ Aplicar, no que couber, a observância dos mesmos requisitos necessários para contratação por meio de licitação;</li> </ul>	Autoridade competente
	AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL			
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ampliar o conhecimento da Secretaria da Saúde, através de capacitações, quanto as hipóteses de contratação direta, sobretudo no que se refere à inexigibilidade de licitações contidas na Lei Federal 14.133/21;</li> <li>✓ Aplicar, no que couber, a observância dos mesmos requisitos necessários para contratação por meio de licitação;</li> </ul>	Autoridade competente				
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</th> <th>RESPONSÁVEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Não aprovar a realização de processos que não contenham os requisitos mínimos necessários para justificar a contratação direta.</li> </ul> </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">Autoridade competente</td> </tr> </tbody> </table>	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Não aprovar a realização de processos que não contenham os requisitos mínimos necessários para justificar a contratação direta.</li> </ul>	Autoridade competente	
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL				
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Não aprovar a realização de processos que não contenham os requisitos mínimos necessários para justificar a contratação direta.</li> </ul>	Autoridade competente				



<b>RISCO 02</b>		
<b>IDENTIFICAÇÃO DO RISCO</b>		
<b>RISCO</b>	FALTA DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.	
<b>CONSEQUÊNCIA(S)</b>	✓ Impossibilidade de atender à necessidade que motivou a contratação;	
<b>ANALISE DO RISCO</b>	<b>Probabilidade</b>	Baixa
	<b>Impacto</b>	Alto
	<b>Nível de Risco</b>	Aceitação Intermediária
<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Realizar estudo técnico preliminar que identifique todas as partes da solução necessária ao atendimento da necessidade que motivou a contratação.	Autoridade competente
	<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Readequar o plano de trabalho, submetendo-o para nova aprovação, com a redistribuição de parte dos recursos para os itens que foram subdimensionados, quando possível.	Autoridade competente

<b>RISCO 03</b>		
<b>IDENTIFICAÇÃO DO RISCO</b>		
<b>RISCO</b>	FALHA NA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA.	
<b>CONSEQUÊNCIA(S)</b>	✓ Atraso na contratação do objeto; ✓ Contratação Ineficiente; ✓ Desperdício de Recursos Públicos.	
<b>ANALISE DO RISCO</b>	<b>Probabilidade</b>	Baixa
	<b>Impacto</b>	Alto
	<b>Nível de Risco</b>	Aceitação Intermediária
<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Elaborar estudos preliminares anteriores a elaboração do Termo de Referência; ✓ Elaborar Termo de Referência de acordo com as diretrizes da Lei	Autoridade competente
	<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Readequar o Termo de Referência com inclusão das instruções ausentes.	Autoridade competente



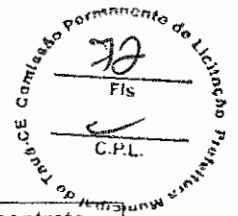
	✓ Não aprovação do Termo de Referência devido de falhas.	
--	--	--

**FASE DE CONTROLE: GESTÃO CONTRATUAL**

**FASE DE CONTROLE: PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO**


<b>RISCO 01</b>		
<b>IDENTIFICAÇÃO DO RISCO</b>		
<b>RISCO</b>	AUSÊNCIA DE PROCEDIMENTOS FORMAIS DE COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES CONTRATANTES.	
<b>CONSEQUÊNCIA(S)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Falhas na comunicação entre as partes;</li> <li>✓ Ausência de evidências das ocorrências do contrato;</li> <li>✓ Retardo e falhas na execução do contrato.</li> </ul>	
<b>ANALISE DO RISCO</b>	<b>Probabilidade</b>	Baixa
	<b>Impacto</b>	Alto
	<b>Nível de Risco</b>	Aceitação Intermediária
<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Incluir no Termo de Referência o protocolo de comunicação entre contratante e contratada	Autoridade competente
	<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Estabelecer, de imediato, meios alternativos e eficazes de comunicação.	Fiscal do contrato

<b>RISCO 02</b>		
<b>IDENTIFICAÇÃO DO RISCO</b>		
<b>RISCO</b>	DESCUMPRIMENTO DE CLAUSULAS CONTRATUAIS POR PARTE DA CONTRATADA.	
<b>CONSEQUÊNCIA(S)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comprometimento da execução contratual;</li> <li>✓ Não disponibilização da solução desejada;</li> <li>✓ Rescisão contratual</li> </ul>	
<b>ANALISE DO RISCO</b>	<b>Probabilidade</b>	Baixa
	<b>Impacto</b>	Alto
	<b>Nível de Risco</b>	Aceitação Intermediária
<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	✓ Prever expressamente na Minuta do Contrato, as penalidades por descumprimento de cláusulas contratuais;	Autoridade competente.



<b>RESPOSTA AO RISCO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Realizar comunicação inicial do contrato, através de minuta do Termo Contratual, para dirimir qualquer dúvida acerca da prestação dos serviços.	Fiscal do contrato
	<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> Solicitar abertura de processo administrativo para aplicação das penalidades cabíveis, quando necessário.	Autoridade competente

Tauá/CE, 21 de maio de 2024.

  
Elisângela V. J. Félix

**Ordenadora de Despesas da Secretaria da Saúde do município de Tauá/CE**  
**Matrícula: 022636**



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO

1.1. Locação de 01(um) imóvel destinado ao funcionamento do CAPS II - localizado na Rua Adalberto Correia Lima, N° 162, Bairro Tauazinho, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE.

### 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A Secretaria da Saúde necessita de imóvel para a instalação e funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS II, no bairro Tauazinho, A necessidade de locação do imóvel em questão fundamenta-se no encerramento do contrato de locação do prédio atual, encerrou. Diante da situação colocada, o CAPS II necessita de espaço físico para suas atividades e demonstra que o imóvel atende as finalidades da administração, vez que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento dos pacientes de saúde mental.

A estrutura deve contar com espaço suficiente e características estruturais compatíveis com as instalações necessárias para o desenvolvimento das atividades do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS II em consulta às propriedades deste ente municipal, não foi identificado qualquer imóvel vago e apto a essa finalidade, seguindo anexo o competente **Certificação da Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis.**

Para além disso, em conformidade com o Estudo Técnico Preliminar, avaliadas as possibilidades, a locação se impõe como o meio mais adequado ao caso concreto para a atenção da demanda pública em tempo célere, viabilizando o devido funcionamento da Unidade Básica de Saúde, de modo a satisfazer adequadamente o interesse público envolvido.

Assim, em conformidade com o estudo realizada, documentos técnicos constantes dos autos, fora identificado que o imóvel adiante identificado apresenta características de instalações e de localização que tornam necessária sua escolha.



Destarte, a contratação será celebrada entre o município de Tauá/CE, através da Secretaria da Saúde e JOSEFA GONÇALVES CAVALCANTE, portador do CPF nº 538.450.803-53, proprietária (a) do bem.

Nesse contexto, interessa verificar que a Lei Nº 14.133/21, em seu art. 74, inciso V, disciplina a possibilidade de contratação, por meio de inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel, nos seguintes termos:

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

*[...]*

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

*[...]*

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

*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.*

Desse modo, em conformidade com os documentos ora anexados, notadamente certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e laudo técnico com as exposições pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos necessários e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, *a priori*, como viável a contratação por meio de inexigibilidade, o que deverá ser submetido ao crivo do órgão de assessoramento jurídico para fins de emissão de parecer acerca dos aspectos legais envolvidos.

### **3. DAS ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS E DOS RESPECTIVOS VALORES**

3.1. O imóvel em questão se refere ao situado na Rua Adalberto Correa Lima, nº 745, bairro Tauazinho, Tauá/CE, matrícula 866, de propriedade de JOSEFA GONÇALVES CAVALCANTE, portador do CPF nº 538.450.803-53, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados no laudo anexo.

3.2. Os serviços objeto do presente Termo de Referência são caracterizados pela locação de imóvel que restará disponível à Secretaria da Saúde para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS II, no bairro Tauazinho, constituindo obrigação de trato sucessivo, continuada no tempo, enquanto válido o ajuste entre as partes.

3.3. Os serviços supra perfazem o valor de **R\$ 4.057,97 (quatro mil, cinquenta e sete reais e noventa e sete centavos)** mensais, por um período de 12 (doze) meses, totalizando o montante de **R\$ 48.695,64 (quarenta e oito mil, seiscentos e noventa e cinco reais e sessenta e quatro centavos)**.

#### 3.4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Identifica-se no presente caso que a solução que se mostra viável e necessária no presente caso é a locação do imóvel devidamente identificado no laudo técnico constante dos autos, porquanto o mesmo é compatível com as especificações que se impõem ao caso, sendo identificado como único apto e disponível, com localização, área, estrutura, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela.

### **4. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

#### **4.1. ROTINA DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL.**

4.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).

4.1.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, *caput*).

4.1.2.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas a execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

4.1.3. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

4.1.4. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

4.1.5. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

4.1.6. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim. (IN 5/2017, art. 44, §2º).

4.1.7. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).

## **5. PAGAMENTO**

5.1. O aluguel será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento, por meio de Ordem de Pagamento, via depósito na conta corrente nº 4545, agência nº 0789, Banco Bradesco, de titularidade de JOSEFA GONÇALVES CAVALCANTE, portado do CPF nº 538.450.803-53.

5.2. O primeiro aluguel será devido proporcionalmente da data de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA e o último dia do mês. Pagamento este que deverá ocorrer até o 20º (vigésimo) dia do mês posterior.



5.3. Os comprovantes de depósito servirão como recibos de pagamentos.

## 6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

6.1. O contratante foi selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021, pelas razões no presente Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

6.2. Antes da formalização da inexigibilidade de licitação, foram verificadas os seguintes documentos, que compõem estes autos:

Relativo ao proprietário:

- a) Documento de identificação;
- b) Prova de inscrição no cadastro de pessoas físicas (CPF);
- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional por meio da CND de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União;
- d) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal;
- e) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e
- f) Cópia de comprovante de endereço em nome do proprietário.

Relativo ao imóvel:

- a) Matrícula atualizada do imóvel ou outro documento que ateste a posse regular do bem;
- b) Apresentação de comprovante de pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, referente ao corrente ano.

## 7. DOS RECURSOS E DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.

7.1. As despesas em questão serão custeadas pela Dotação Orçamentária nº 11.01.10.302.1015.2.038; Fonte: 1.600.0000.00; Elemento de Despesas nº 3.3.90.36.00.



MUNICÍPIO DE  
**TAUÁ**

Estado do Ceará  
Prefeitura Municipal de Tauá  
Secretaria da Saúde



## 8. PERÍODO DE VIGÊNCIA E DE PRORROGAÇÃO CONTRATO:

8.1. O contrato será celebrado pelo período inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado nas hipóteses legais.

Tauá/CE, 21 de maio de 2024.

Elisângela Vieira Felix

**Ordenadora de Despesas da Secretaria da Saúde do município de Tauá/CE**  
**Matrícula: 022636**



ANEXO \_\_\_\_\_ – MINUTA DO TERMO DE CONTRATO

CONTRATO Nº \_\_\_\_\_

**TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O FUNDO MUNICIPAL DA SAÚDE DE  
TAUÁ/CE, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE SAÚDE  
E DO OUTRO LADO O(A)  
\_\_\_\_\_, PARA O FIM QUE A  
SEGUIR SE DECLARA:**

Contrato de Locação de Imóvel que fazem entre si, de um lado o FUNDO MUNICIPAL DA SAÚDE DE TAUÁ/CE, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Odilon Aguiar, nº 77, Centro, Tauá/CE inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.393.992/0001-80, neste ato representado pelo(a) Ordenador(a) de Despesas da Secretaria da Saúde, Sr(a). Elisangela Vieira Felix, ao final assinado(a), doravante denominado de CONTRATANTE/LOCATÁRIO, e do outro lado o(a) \_\_\_\_\_, com endereço à Rua \_\_\_\_\_, inscrita no CPF Nº \_\_\_\_\_, doravante denominado(a) de CONTRATADO(A)/LOCADOR, de acordo com as cláusulas e condições a seguir pactuadas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1- O objeto do presente contrato é a Locação de imóvel destinado à Secretaria de \_\_\_\_\_, conforme especificações abaixo:

INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
TIPO	
ÁREA	
ENDEREÇO	
PROPRIETÁRIO	

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

2.1- O presente contrato fundamenta-se no processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº \_\_\_\_\_, com arrimo no 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, ao qual ficam as partes vinculadas.



### **CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA**

3.1- O presente contrato tornar-se-á efetivo a partir da data de sua assinatura, com sua vigência até \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, totalizando \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) meses iniciais, podendo ser prorrogado na forma da Lei Federal nº 14.133/21.

### **CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

- 4.1- Fiscalizar e acompanhar a execução do contrato;
- 4.2- Comunicar ao(à) LOCADOR toda e qualquer ocorrência relacionada com a locação, diligenciando nos casos que exigem providências corretivas.
- 4.3- Assumir inteira responsabilidade sobre todos os encargos, inclusive taxas, que direta ou indiretamente venham a incidir sobre o objeto deste instrumento.
- 4.4- A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

### **CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)**

- 5.1- Fornecer, sempre que solicitado, informações pertinentes à execução do objeto deste Contrato.
- 5.2- Não alienar, sob qualquer forma, o referido imóvel, nem adotar qualquer medida que lhe possa gerar ônus ou gravame de qualquer espécie, durante toda a vigência do contrato.
- 5.3- Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.
- 5.4 – Realizar a cada exercício o pagamento dos valores de IPTU.

### **CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR E DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTAMENTO**

6.1- O valor global deste contrato importa na quantia de R\$ \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_).



6.2- A CONTRATANTE pagará ao(à) CONTRATADO(A) o valor mensal de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), mediante a apresentação da fatura e recibo correspondente, devidamente aprovados pelo setor competente da Secretaria da Saúde.

6.3- O aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, considerando a data em que o LOCADOR apresentou a proposta comercial mais recente e incidindo sobre o valor mensal do próximo aluguel que se iniciar, com base no Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA;

6.4. O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo LOCADOR em até 12 (doze) meses contados de cada aniversário de publicação do contrato. Transcorrido esse período, ocorrerá a caducidade do direito.

6.5. O atraso no pagamento, salvo se houver participação do LOCADOR, poderá acarretar a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, desconsiderado o critério pro rata die, bem como a incidência de correção monetária por mês de atraso, utilizando-se o IGP-DI/FGV, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.

6.6. Fica estabelecido o prazo de 15 (quinze) dias o prazo para resposta aos pedidos de reajuste ou reequilíbrio contratual.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA FONTE DE RECURSOS**

7.1- As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta dos recursos próprios do município, ao amparo da dotação orçamentária nº 11.01.10302.1015.2.038, elemento de despesa nº 3.3.90.36.00

#### **CLÁUSULA OITAVA - DA EXTINÇÃO**

8.1- A extinção contratual poderá ser:

- a) Determinada por ato unilateral e escrito da LOCATÁRIO, notadamente nos casos enumerados nos incisos I a IX do art. 137 da Lei Federal nº 14.133/21, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- b) consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração, reduzida a termo no processo de contratação, desde que haja conveniência da Administração;



c) determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

8.2- Em caso de rescisão prevista nos incisos I a IX do art. 137 da Lei Federal nº 14.133/21, sem que haja culpa do CONTRATADO, será esta ressarcida dos prejuízos regulamentares comprovados, quando os houver sofrido;

8.3- A rescisão contratual de que trata o inciso I art. 137 acarreta as consequências previstas no art. 139, incisos I a III, ambos da Lei nº 14.133/21.

8.4- Este contrato fica rescindido de pleno direito, independente de interpelação judicial ou extrajudicial no caso de desapropriação, sem que o LOCATÁRIO tenha direito a qualquer indenização ou multa, seja a qual título for, ressalvadas ao LOCATÁRIO tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante ou a quem de direito, a indenização que porventura tenha direito;

8.5- O LOCADOR em caso de rescisão administrativa unilateral reconhece os direitos da LOCATÁRIO, em aplicar as sanções previstas neste contrato, observando os art. 137, 138, e 139 da Lei Federal N.º 14.133/21.

#### **CLÁUSULA NONA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

9.1- O presente contrato poderá ser alterado, nos casos previstos no artigo 124 da Lei n.º 14.133/21, desde que haja interesse da parte CONTRATANTE, com a apresentação das devidas justificativas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA PUBLICAÇÃO**

10.1- Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei Federal nº 14.133/21.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

11.1- O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

I - dar causa à inexecução parcial do contrato;

II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - dar causa à inexecução total do contrato;



- IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 11.2- Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:
- I - advertência;
- II - multa;
- III - impedimento de licitar e contratar;
- IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
- 11.3- 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;
- V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 11.4- A sanção prevista no inciso I do caput do art. 156 será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 da Lei nº 14.133/21, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- 11.5- A sanção prevista no inciso II do caput do art. 156, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será

aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no da Lei nº 14.133/21;

11.6- A sanção prevista no inciso caput do art. 156 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 Lei nº 14.133/21, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

11.7- A sanção prevista no inciso IV do caput do art. 156 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 Lei nº 14.133/21, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 156 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

11.8- A sanção estabelecida no inciso IV do caput do art. 156 será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I - quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

11.9- As sanções previstas nos incisos I, III e IV do caput do art. 156 poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do caput do art. 156.

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

11.11- A aplicação das sanções previstas no caput do art. 156 não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO E DAS OBRIGAÇÕES CORRELATAS**

15.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por Rafael Chaves de Araújo, representante da Secretaria da Saúde, nomeado mediante Portaria 0102001/2024 –

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

12.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas a execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

12.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

12.5. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

12.6. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

12.7. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim. (IN 5/2017, art. 44, §2º).

12.8. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO REGIME DE EXECUÇÃO**

13.1. O regime de execução contratual é de prestação de serviços sem investimentos (tomado por referência neste tópico o art. 8º, inciso I, da IN SEGES Nº 103/2022).

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS**

14.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na leis nº 14.133, de 2021, e 8.245/91, e demais normas federais e municipais aplicáveis.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

13.1- Fica eleito o foro da Comarca de Tauá/CE, para dirimir toda e qualquer controvérsia oriunda do presente contrato, que não possa ser resolvida pela via administrativa, renunciando-se, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e acordados, as partes firmam o presente instrumento contratual em 03 (duas) vias de igual teor e forma para que possa produzir os efeitos legais.

Tauá-Ce, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
(Nome do Ordenador de Despesas)

Secretaria de \_\_\_\_\_

**CONTRATANTE**

\_\_\_\_\_  
Nome do Representante da Empresa

Nome da Empresa

**CONTRATADA**

### TESTEMUNHAS:

1. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF:



MUNICÍPIO DE  
**TAUÁ**

Estado do Ceará  
Prefeitura Municipal de Tauá  
Secretaria da Saúde



**DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA**  
Inciso II, Art. 16, Lei Complementar nº 101/2000.

A Ordenadora de despesa da Secretaria da Saúde, no uso das atribuições legais que lhes são conferidas, declara, para os efeitos do inciso II do artigo 16 da Lei Complementar nº 101 – Lei de Responsabilidade Fiscal, que a despesa para **Contratação de** Locação de 01(um) imóvel destinado ao funcionamento do CAPS II - localizado na Rua Adalberto Correia Lima, Nº 162, Bairro Tauazinho, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE, possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO).

Dotação Orçamentária: 11.01.10.302.1015.2.038;

Fonte: 1.600.0000.00;

Elemento de Despesas nº 3.3.90.36.00

Tauá/CE, 21 de maio de 2024.

Eliana da Vieira Félix

**Ordenadora de Despesas da Secretaria da Saúde do município de Tauá/CE**  
**Matrícula: 022636**



## DESPACHO AO SETOR JURÍDICO

Senhor Assessor,

A Secretaria da Saúde, do município de Tauá-CE, se ressente da carência de acomodações físicas para melhor adequação e funcionamento da máquina administrativa, o que poderá ser solucionado, a princípio, através da locação de imóvel que atenda com satisfatoriedade as nossas necessidades, no que se refere à Locação de 01(um) imóvel destinado ao funcionamento do CAPS II - localizado na Rua Adalberto Correia Lima, Nº 162, Bairro Tauazinho, Tauá-CE, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Tauá-CE.

A propósito, estamos encaminhando, em anexo, o DFD – Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Mapa de Risco, Laudo de Avaliação do Imóvel, bem como Termo de Referência, para as suas devidas apreciações.

Assim, recorremos a vossa senhoria para que nos retorne com a maior brevidade que lhe seja possível, no sentido de nos apresentar parecer fundamentado e conclusivo acerca da forma legal de como deveremos proceder para viabilizarmos a pretendida locação.

Tauá/CE, 21 de maio de 2024.

Elisângela Vieira Felix

**Ordenadora de Despesas da Secretaria da Saúde do município de Tauá/CE**  
**Matrícula: 022636**





PARECER JURÍDICO Nº 05.22.001/2024

## I. DO RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo no qual o Ordenador(a) de Despesa da Secretaria da Saúde solicita **análise dos aspectos jurídicos** da contratação direta por meio de **Inexigibilidade de Licitação**, com fulcro no art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/21, para **Locação de 01(um) imóvel situado na Rua Adalberto Correia Lima, nº 162, Tauazinho, em Tauá/CE, para funcionamento do CAPS II junto a Secretaria da Saúde deste Município**, tendo em vista as características de instalações e localização tornem necessária sua escolha, conforme documentos em anexo.

Sublinhe-se que a presente apreciação se restringe ao atendimento das exigências legais do processo administrativo em tela, conforme determinado pelo § 4º, Art. 53 da Lei Federal nº 14.133/21.

## II. DA ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, consigne que **a presente análise considerará tão somente os aspectos estritamente jurídicos da questão trazida ao exame desta Procuradoria Jurídica**, partindo-se da premissa básica de que, ao propor a solução administrativa ora analisada, o administrador público se certificou quanto às possibilidades orçamentárias, financeiras, organizacionais e administrativas, levando em consideração as análises econômicas e sociais de sua competência.

Desta feita, verifica-se que a atividade dos procuradores e assessores jurídicos atuantes juntos aos órgãos que envolvam licitações e contratos – assim como ocorre com a atividade advocatícia de maneira geral – **se limita à análise da compatibilidade jurídica da matéria trazida a exame**, sem prejuízo de, eventualmente, sugerir soluções vislumbradas por esta unidade de assessoramento jurídico, que devem ser objeto de consideração por parte do gestor, que detém, no entanto, a palavra final sobre a implementação de políticas públicas no âmbito municipal, nos limites do seu juízo de mérito.

É cediço que a obrigação das contratações públicas se subordina ao regime das licitações e possui raiz Constitucional, como preconizado no Art. 37, inciso XXI da Carta Magna.

A referida matéria foi regulamentada pela Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021 - Licitações e Contratos Administrativos, que excepcionou a regra da licitação em duas espécies de procedimentos: **a) dispensa de licitação (art. 75); e b) inexigibilidade de licitação (art.74).**



Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é **inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição**, *in verbis*:

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.**

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a **necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.** Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (Grifos nossos)

À 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:

§ 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.**

Ressalta-se que a **decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do Gestor**, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto comercial buscado. Não obstante, reforça-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, **devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.**



Tal apontamento tem guarida na teoria dos motivos determinantes, que preconiza que os atos administrativos, quando motivados, ficam vinculados aos motivos expostos, para todos os efeitos jurídicos. Até mesmo sua validade dependerá da efetiva existência dos motivos apresentados. Recomenda-se, por isso, especial cautela quanto aos seus termos, que devem ser claros, precisos e corresponder à real demanda dos órgãos administrativos, sendo inadmissíveis especificações que não agreguem valor ao resultado da contratação, ou superiores às necessidades do órgão/entidade, ou, ainda, que estejam defasadas tecnológica e/ou metodologicamente.

Quanto ao valor da contratação no caso de inexigibilidade para locação de imóvel, há de ser feita mediante avaliação prévia do setor competente, onde será atestado quanto às condições do imóvel e o seu valor de mercado.

No mais, a contratação nos moldes insculpidos no Art. 74, inciso V da Lei nº 14.333/21, não dispensam, em regra, a observância de procedimento formal prévio, com a apuração e comprovação da hipótese, por meio de decisão administrativa que atenda aos critérios inaugurais lançados no art. 72, deste Diploma Legal, vejamos:

**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:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente.

Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo.

Entendemos importante a juntada aos autos de documentação que comprove a propriedade do imóvel. **Para tanto, deve ser anexada certidão de matrícula do imóvel designado ou instrumento contratual que comprove a aquisição (gratuita ou onerosa) da propriedade, constando-a em nome da pessoa (física ou jurídica) contratada.** Isto porque, de acordo com a legislação civil pátria, a propriedade de imóveis só é adquirida mediante registro de sua transmissão.

Outrossim, a pasta interessada na celebração do contrato de locação deverá se ater ainda à diferenciação entre pessoa física e pessoa jurídica. Isso porque, o contrato de locação poderá ser assinado pelo(a) proprietário(a) do imóvel ou por pessoa física ou jurídica com poderes de representação para tanto, devendo neste caso



ser jungida procuração com poderes bastante para aperfeiçoamento e convalidação do ato.

Assim, deverá ser adequado o contratado de acordo com o que se observe no registro como proprietário do imóvel e das eventuais concessões de representação via procuração, ato que competirá ao assessor/advogado setorial da pasta, haja vista ser caráter de verificação de conformidade com as determinações do presente Parecer.

Considerando-se, pois, que o contrato de locação com o Poder Público não consubstancia uma das exceções à obrigatoriedade do contrato (Art. 95), entendemos necessário e salutar a celebração de contrato formal entre as partes, dispondo acerca de seus direitos e deveres, conforme as disposições do Art. 92, da Lei nº 14.133/2021.

Salienta-se que o presente exame limita-se aos aspectos jurídicos, analisando a matéria em âmbito abstrato, não competindo adentrar na análise de aspectos técnicos e da conveniência e oportunidade que ficam a cargo dos órgãos competentes deste Município.

### III. CONCLUSÃO

Diante do exposto, ante os propósitos apresentados neste Parecer, esta Procuradoria entende que é admissível juridicamente a celebração de contrato de locação, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que se atente aos preceitos jurídicos acima descritos, podendo, em seguida, ser instruído e ratificado pela autoridade competente.

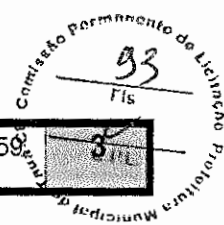
Cumpra-se anotar que o "*parecer não é ato administrativo, sendo, quando muito, ato de administração consultiva, que visa a informar, elucidar, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa*". (Celso Antônio Bandeira de Mello, "Curso de Direito Administrativo", Malheiros Ed., 13ª. ed., p. 377). Ou seja, trata-se de ato meramente opinativo.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Tauá/CE, 22 de maio de 2024.

  
**Vérica Oliveira Sales**

Procurador – Chefe  
Portaria Nº 0413001/2022-GABP  
OAB/CE nº 40.576



**PORTARIA Nº 0413001/2022- GABP**

**A PREFEITA MUNICIPAL DE TAUÁ-CE, PATRÍCIA PEQUENO COSTA GOMES DE AGUIAR**, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, em especial o disposto no Art. 102, § 5º, V e Art. 31, II da Lei Orgânica do Município, na Lei Municipal nº 2595/2021 de 14/06/2021, e demais legislações aplicáveis à espécie; e

**RESOLVE:**

**Art. 1º. NOMEAR, FRANCISCA VERICA OLIVEIRA FERREIRA SALES**, portadora do CPF nº 044.582.293-70, para o cargo de provimento em comissão de **PROCURADOR CHEFE DA PROCURADORIA DE LICITAÇÕES, CONTRATOS ADMINISTRATIVOS, CONVÊNIOS, TERMOS DE AJUSTE E AFINS**, Simbologia **ASJ-1**, integrante da estrutura organizacional do Poder Executivo de Tauá, junto à Procuradoria Geral do Município.

**Art. 2º.** Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**PUBLIQUE-SE, CUMPRA-SE.**

**PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUÁ-CE**, em 13 de abril de 2022.

**PATRÍCIA PEQUENO COSTA GOMES DE AGUIAR**  
**PREFEITA MUNICIPAL**

\*\*\* \*\*

**PORTARIA Nº 0413002/2022- GABP**

**A PREFEITA MUNICIPAL DE TAUÁ-CE, PATRÍCIA PEQUENO COSTA GOMES DE AGUIAR**, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, em especial o disposto no Art. 102, § 5º, V e Art. 31, II da Lei Orgânica do Município, na Lei Municipal nº 2595/2021 de 14/06/2021, e demais legislações aplicáveis à espécie; e

**RESOLVE:**

**Art. 1º. NOMEAR, ARTUR MOREIRA MARTINS**, portador do CPF nº 049.658.243-77, para o cargo de provimento em comissão de **PROCURADOR CHEFE DA PROCURADORIA JURÍDICA**, Simbologia **ASJ-1**, integrante da estrutura organizacional do Poder Executivo de Tauá, junto à Procuradoria Geral do Município.

**Art. 2º.** Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**PUBLIQUE-SE, CUMPRA-SE.**

**PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUÁ-CE**, em 13 de abril de 2022.

**PATRÍCIA PEQUENO COSTA GOMES DE AGUIAR**  
**PREFEITA MUNICIPAL**

\*\*\* \*\*



PREFEITURA DE  
**TAUÁ**

Estado do Ceará  
**Prefeitura Municipal de Tauá**  
Secretaria de Saúde.



## AUTUAÇÃO

**PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 28.05.001/2024 - SMS.**

**OBJETO:** Locação de imóvel destinado à Secretaria de Saúde, conforme especificações em anexo, parte integrante deste processo.

## AUTUAÇÃO

Hoje, nesta cidade, eu, Elisângela Vieira Felix, autuo a petição que adiante se vê, do que, para constar, lavrei este termo.

Tauá/CE, 28 de maio de 2024.

**Elisângela Vieira Felix**  
**Ordenadora de Despesas da Secretaria da Saúde do município de Tauá/CE**  
**Matrícula: 022636**