



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
**Av. Cap. Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro**  
**Arcoverde-PE**  
**CNPJ Nº 10.105.955/0001-67**

## **INEXIGIBILIDADE AS Nº 008/2022**

### **PROCESSO ADMINISTRATIVO AS Nº 045/2022**

**EM 30/05/2022**

#### **1. DO OBJETO**

O processo tem como objeto a Locação para funcionamento do CRAS da Cidade Jardim, para realização do trabalho social com famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social, através da Secretaria de Assistência Social, situado a Rua Paraguai nº 350 Boa Esperança Arcoverde PE, por um período de 12 (Doze) meses.

#### **2. DAS JUSTIFICATIVAS DO OBJETO.**

Considerando a necessidade da locação do imóvel visando o fortalecimento de vínculos familiares e comunitários, bem como para a oferta do PAIF, uma vez que não existe imóvel público pertencente ao Município, que possa servir para esta finalidade.

Considerando o contido no ofício da Sra Secretária de Assistência Social e avaliação prévia do imóvel, que passam a fazer parte deste processo, esta CPL reconhece a Inexigibilidade para a locação do imóvel situado a Rua Paraguai nº 350 Boa Esperança Arcoverde PE

#### **3. DO PREÇO e DO PRAZO**

O preço foi avaliado de acordo com o Laudo de vistoria e Avaliação de Imóvel através do engenheiro Mykhael de Araujo Siqueira CREA 1819093565-PE, bem como a avaliação prévia dos representantes do Município, os senhores **Jorciano Araújo de Sá Auditor Fiscal, Napoleão Tenório de Brito Filho – Membro e Marto R Araujo de Sá**, membro, através Decreto 195/2017 de 05/04/2017 Inst Normativa 001/2021 de 05 de Janeiro 2021.

O preço proposto para a locação é de R\$ 1.000,00 (Um mil reais), perfazendo o valor global de R\$ 12.000,00 (Doze mil reais), compatível, portanto, com o preço de mercado e avaliação prévia da comissão de Avaliação de Imóveis.

Informo ainda, que os recursos orçamentários a serem reservados para cobrir as obrigações financeiras desta aquisição são os seguintes:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
Av. Cap. Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro  
Arcoverde-PE  
CNPJ Nº 10.105.955/0001-67

**Elemento : 339036 – Outros serviços de terceiros Pessoa Física**

**Atividade: 8.244.810.2.197 – Programa de Atenção Integral à Família PAIF (PBF)**

O prazo para a locação é de 12 (Doze) meses período suficiente para que a Administração analise e decida sobre a continuidade ou não da locação.

#### **4. DA CONCLUSÃO**

Considerando a finalidade do pedido, sua justificativa, o motivo da escolha e a avaliação do preço, esta CPL classifica o presente processo como Inexigibilidade de licitação, na forma do Art 74 Inciso “V” e § 5º da Lei 14.133/21, tendo em vista o preço compatível com o de mercado e a despesa dentro dos parâmetros da lei. Encaminhando, no entanto, todas as peças para análise da assessoria jurídica que opinará sobre a legalidade da locação pelo procedimento acima.

Sala de Reuniões, em 30 de Maio de 2022

---

Aceone Alves da Silva  
Presidente

---

Kelli Poliana Lima do Nascimento  
Secretaria

---

Renny Romany Yarley Alves da Silva  
Membro

---

Camilla Raynane Nunes de Sousa  
Membro



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
**Av. Cap.Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro**  
**Arcoverde-PE**  
**CNPJ Nº 10.105.955/0001-67**

## **PARECER JURÍDICO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
**Av. Cap.Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro**  
**Arcoverde-PE**  
**CNPJ Nº 10.105.955/0001-67**

## **TERMO DE RATIFICAÇÃO**

Considerando o contido no processo, reconhecimento e RATIFICO, nos termos do Art 74 Inciso “V” e § 5º da Lei 14.133/21, a Inexigibilidade **AS nº 008/2022 de 30/05/2022**, para Locação para funcionamento do CRAS da Cidade Jardim, para realização do trabalho social com famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social, através da Secretaria de Assistência Social, situado a Rua Paraguai nº 350 Boa Esperança Arcoverde PE, em favor da Locadora **Vanessa Ingrid Gomes Pereira**, CPF Nº 064.312.384-94, identificado no referido Processo e no valor incluído nos limites estabelecidos, publicando-se na forma da Lei, como acima indicado, no valor mensal R\$ 1.000,00 (Um mil reais), perfazendo o valor global de R\$ 12.000,00 (Doze mil reais). Prazo 12 (doze) meses).

Arcoverde, 31 de Maio de 2022

**Patrícia Cursino Padilha**  
Secretário de Assistência Social



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
**Av. Cap.Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro**  
**Arcoverde-PE**  
**CNPJ Nº 10.105.955/0001-67**

**TERMO DE CONTRATO CPL AS Nº \_\_\_/2022 QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ARCOVERDE, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, E A SENHORA \_\_\_\_, PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL:**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 045/2022**  
**INEXIGIBILIDADE AS Nº 008/2022**

**LOCATÁRIO:** O MUNICÍPIO DE ARCOVERDE, através da Secretária de Assistência Social, pessoa jurídica de Direito Público, representado pela Senhora **Patrícia Cursino Padilha**, portadora da Cédula de Identidade nº 4.476.847 SSP PE e Inscrito no CPF nº 858.236.604-30, residente e domiciliado na cidade de Arcoverde - PE, Gestora da Secretaria de Ação Social

**LOCADORA:** **Vanessa Ingrid Gomes Pereira**, brasileira, solteira, inscrita no CPF sob o Nº 064.312.384-94, Cédula do Identidade nº 3.166.171 SSP PB, residente a Rua Secundino Lucio dos Santos nº 61 São Cristóvão Arcoverde PE

**CONTRATO DE LOCAÇÃO**, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, de 01 de Abril de 2021, especialmente do artigo 74, inciso “V” e §5º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o **PROCESSO ADMINISTRATIVO AS Nº 045/2022 - INEXIGIBILIDADE PMA Nº 008/2022**, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o **Laudo de Avaliação do Imóvel**, datado de 24/05/2022, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

O presente contrato tem como objeto a Locação para funcionamento do CRAS da Cidade Jardim, para realização do trabalho social com famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social, através da Secretaria de Assistência Social, situado a Rua Paraguai nº 350 Boa Esperança Arcoverde PE, por um período de 12 (Doze) meses, através do Contrato de Alienação Fiduciária do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV (Caixa Econômica Federal) MO 30290 Contrato nº 855552885605 Fls 27

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA**

O presente contrato visa a atender a Locação para realização do trabalho social com famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social, através da Secretaria de Assistência Social Município de Arcoverde.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
Av. Cap.Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro  
Arcoverde-PE  
CNPJ Nº 10.105.955/0001-67

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:** Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, desde que seja comunicado ao locador, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA:** A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria do Município.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO**

O prazo da presente locação é de 12 (Doze) meses, iniciando-se em 31 (Trinta e um) de Maio de 2022 e cessando de pleno direito em 31 (Trinta e um) de Maio de 2023, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:** O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA:** Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte do Departamento Jurídico, o qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA:** É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

### **CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL**

Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de 24/05/2022, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em **R\$ 1.000,00 (Um mil reais), perfazendo o valor global de R\$ 12.000,00 (Doze mil reais).**

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:** Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, será permitido o reajustamento do valor do aluguel, se ultrapassar o prazo de 12 (doze) meses de locação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
Av. Cap.Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro  
Arcoverde-PE  
CNPJ Nº 10.105.955/0001-67

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA:** O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA:** Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

**SUBCLÁUSULA QUARTA:** O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 92, inciso “V”, da Lei Federal nº. 14.133/2021, através do índice IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO**

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA :** A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente as disposições da Lei Federal nº 4.320/64, assim como a Legislação Financeira, e suas alterações posteriores.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA:** O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta- corrente a ser informada pelo LOCADOR.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DA FONTE DOS RECURSOS**

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da;

**Elemento : 339036 – Outros serviços de terceiros Pessoa Física**

**Atividade: 8.244.810.2.197 – Programa de Atenção Integral à Família PAIF (PBF)**

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

O LOCADOR é obrigado a:

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

O LOCADOR é obrigado a:

- I – entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
Av. Cap.Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro  
Arcoverde-PE  
CNPJ Nº 10.105.955/0001-67

**IV** – fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;

**V** – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

**VI** – **pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ( taxas (IPTU), e taxa Corpo de Bombeiro);**

**VII** – pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

### **CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

O LOCATÁRIO é obrigado a:

**I** – pagar pontualmente o aluguel;

**II** – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

**III** – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

**IV** – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**V** – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

**VI** – entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

**VII** – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto, e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

**VIII** – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

**IX** – pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

**X** – permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

### **CLÁUSULA NONA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

Com base nos artigos 89 e Seguintes da Lei nº 14.133/2021, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

#### **COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

Av. Capitão Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 Centro – CEP 56.509-460 / Fone: 87.3821.2263

email: [licitacao.pma2013@gmail.com](mailto:licitacao.pma2013@gmail.com)

CNPJ: 10.105.955/0001-67





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
Av. Cap.Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro  
Arcoverde-PE  
CNPJ Nº 10.105.955/0001-67

**I** - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

**II** - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

**a)** não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

**b)** razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;

**c)** ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

**SUBCLÁUSULA ÚNICA:** Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas “b” e “c” desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento de 50% dos aluguéis relativos ao período de vigência do ajuste.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO**

Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

**I** - por mútuo acordo entre as partes;

**II** - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

**III** – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

**IV** – em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público.

**SUBCLÁUSULA ÚNICA:** Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS**

O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo necessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

**SUBCLÁUSULA UNICA:** Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
Av. Cap.Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro  
Arcoverde-PE  
CNPJ Nº 10.105.955/0001-67

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

**SUBCLÁUSULA ÚNICA:** O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO**

Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICIDADE**

O presente contrato será publicado na imprensa oficial, como condição indispensável à sua eficácia.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS ADITAMENTOS**

Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria do Município.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VINCULAÇÃO**

**16.1.** O presente contrato fundamenta-se:

- a) Na Lei Federal nº 14.133/2021;
- b) Na Lei Federal nº 8.245/1991;
- c) Na Lei Federal nº 8.078/1990.

**16.2.** O presente contrato vincula-se aos termos do **Processo Administrativo nº 045/2022, especialmente ao Termo de Inexigibilidade de Licitação AS nº 008/2022**, publicado no Diário Oficial do Estado de Pernambuco, com base no art. 74, inciso “V” e § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021; e à proposta apresentada pelo LOCADOR.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

Para todas as questões resultantes do presente contrato as partes elegem o foro da Comarca de Arcoverde, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir dúvidas relacionadas com este contrato.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
**Av. Cap. Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro**  
**Arcoverde-PE**  
**CNPJ Nº 10.105.955/0001-67**

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato de locação em duas vias de igual teor e forma para todos os fins e efeitos de direito juntamente com duas testemunhas instrumentárias e presenciais.

Arcoverde, 31 de Maio de 2022

---

CPF sob o Nº  
**LOCADORA**

---

**Patrícia Cursino Padilha**  
**Secretaria de Assistência Social**  
**LOCATÁRIO**

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome  
Nº CPF ou RG

---

Nome  
Nº CPF ou RG



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE**  
**Av. Cap.Arlindo Pacheco de Albuquerque, 88 – Centro**  
**Arcoverde-PE**  
**CNPJ Nº 10.105.955/0001-67**

*PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE*  
*Fundo Municipal de Assistência social*

*INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL AS N º 008/2022, PROCESSO LICITATÓRIO AS Nº 045/2022*

*O Município de Arcoverde, através da Secretaria de Assistência Social, nos termos no Art. 74, “V” e seus § 5º da nova Lei de Licitações e Contratos – Lei nº 14.133/2021,, do mesmo diploma legal, torna público, que RATIFICA a Inexigibilidade AS Nº 008/2022, para fins da Locação para funcionamento do CRAS da Cidade Jardim, para realização do trabalho social com famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social, através da Secretaria de Assistência Social, situado a Rua Paraguai nº 350 Boa Esperança Arcoverde PE. Valor mensal R\$ 1.000,00 (Um mil reais), perfazendo valor global do contrato de R\$ 12.000,00 (Doze mil reais). Prazo 12 (doze) meses). Locadora: VANESSA INDRID GOMES PEREIRA, CPF sob o n.º 064.312.384-94*

*Arcoverde, 31 de Maio de 2022*

*Patricia Cursino Padilha*  
*Secretaria de Assistência Social*