

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

INEXIGIBILIDADE Nº 089/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 210/2026
CONTRATO Nº 370/2026

Termo de contrato de locação de imóvel que
entre si fazem o município de Juazeiro - Ba e
o Sr. **LUIZ COELHO MORORO FILHO**.

O Município de Juazeiro, Estado da Bahia, órgão da administração pública em geral, natureza jurídica município, sediada na Praça Barão do Rio Branco, n.º 01 – centro, Juazeiro - Ba, cadastrada no CNPJ nº 13.915.632/0001-27, neste ato representado pela **Secretária Municipal de desenvolvimento social, diversidade, igualdade racial e combate à fome** o Senhor **Igor Luiz da Silva**, brasileira(o), CPF sob o nº **005.505.535-41**, portador da Matrícula Funcional nº **3486**, doravante denominada **LOCATÁRIO** e do outro lado o Sr. **LUIZ COELHO MORORO FILHO**, pessoa física, inscrito no CPF sob o nº **312.578.445-04**, com endereço na AV. MIGUEL SILVA SOUZA, 590 - PALMARES JUAZEIRO BA, , doravante denominado **LOCADOR**, celebram o presente **contrato de locação** de imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo nº **210/2026**, fundamentado em **Inexigibilidade de Licitação**, na forma do disposto no **artigo 74, V**, da lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na lei nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel situado na Rua Oscar Ribeiro, nº 16, Centro, Juazeiro/BA, CEP 48.903-425, destinado ao funcionamento e/ou apoio operacional dos Pontos 3 e 4 da Cozinha Comunitária Municipal do Projeto Comida no Prato, no âmbito do Convênio nº 001/2025, para preparo, armazenamento, distribuição e apoio à oferta gratuita de refeições à população em situação de vulnerabilidade social e insegurança alimentar, pelo período de até 12 meses.

1.2. O objeto representa a solução administrativa necessária para viabilizar espaço físico compatível com as atividades de preparo, cocção, higienização, armazenamento, circulação, distribuição de refeições e apoio operacional, indispensáveis ao funcionamento regular da política pública de segurança alimentar e nutricional. A demanda formalizada informa que o imóvel será utilizado para funcionamento da cozinha, apoio operacional, armazenamento e distribuição de refeições, com uso exclusivo nas atividades vinculadas ao Projeto Comida no Prato.

1.3. O objeto deve ser compreendido de forma clara, precisa e suficiente, com indicação da natureza da contratação, quantitativo, prazo, local de execução e finalidade pública. Trata-se de locação de imóvel específico, pelo período de até 12 meses, com valor mensal estimado de R\$ 6.665,42 e valor global

estimado de até R\$ 79.985,04, conforme dados constantes dos documentos de planejamento.

1.4. Os bens são classificados como comuns uma vez que os padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo termo de contrato por meio de especificações usuais de mercado. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto municipal nº 056/2024.

1.5. O presente termo de contrato tem como base legal a Lei 14.133/2021, especificamente no seus artigos 72, incisos I a VIII, bem como **74, inciso V, parágrafo 5º**, c/c com o Decreto nº 056/2024.

1.6. Nas palavras do ilustre professor Ronny Charles: “Quando a lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que nem sempre a realização do certame levará à melhor forma de contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve eficaz ao atendimento do interesse público naquela hipótese específica.”

1.7. No presente caso, a inexigibilidade de licitação torna-se mais viável ao procedimento licitatório, porém deve ser pormenorizada em um procedimento formal, não sendo afastado nenhuma das premissas básicas de um procedimento licitatório, como a busca pelo melhor atendimento à finalidade pública e respeito a princípios basilares como a impessoalidade, moralidade, publicidade dentre outros;

1.8. A contratação, via inexigibilidade de licitação, em razão do montante total e da apresentação da proposta mais vantajosa, dentro dos valores usuais, torna-se menos custosa economicamente e pragmaticamente do que à realização do processo licitatório, além de tornar mais célere e eficiente a contratação, que visa à consecução do interesse público.

1.9. Por se tratar de um serviço comum, no qual existe a possibilidade de aferição dos padrões de desempenho e qualidade pretendidos mediante as informações contidas neste termo de contrato, entendemos pela desnecessidade do estudo técnico preliminar e análise de riscos.

1.10. A Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, atribuiu especial relevância ao planejamento das contratações públicas, estabelecendo que a fase preparatória deve compatibilizar a necessidade administrativa com o interesse público, a solução adequada, a viabilidade técnica, a estimativa de preços, os riscos da contratação, a forma de seleção do fornecedor e a adequada execução contratual. Nesse contexto, o Termo de Referência constitui artefato essencial da fase de planejamento, pois consolida a solução escolhida para atendimento da necessidade pública, define o objeto de forma clara, delimita os requisitos mínimos, disciplina a execução e orienta a futura contratação. O TCU orienta que o TR deve ser elaborado na fase de planejamento, inclusive em contratações diretas, devendo ser fundamentado em Estudo Técnico Preliminar que tenha concluído pela viabilidade da contratação.

1.11. O presente Termo de Referência é elaborado observando a orientação do Tribunal de Contas da União quanto aos elementos essenciais que devem constar neste artefato, especialmente definição do objeto, fundamentação da contratação, descrição da solução, requisitos, modelo de execução, modelo de gestão, critérios de medição e pagamento, forma e critérios de seleção do fornecedor, estimativa do valor e adequação orçamentária.

1.12. **A demanda encontra respaldo no Convênio nº 001/2025, celebrado para execução do Projeto Comida no Prato com as Cozinhas Comunitárias Municipais, no âmbito do Programa Bahia Sem Fome**, com previsão de funcionamento de 04 pontos de cozinhas e fornecimento de 201.600 refeições

durante 12 meses no Município de Juazeiro/BA.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. Da necessidade da contratação:

A contratação decorre da necessidade administrativa, social e operacional de disponibilizar imóvel adequado ao funcionamento e/ou apoio operacional dos Pontos 3 e 4 da Cozinha Comunitária Municipal vinculada ao Projeto Comida no Prato. O Convênio nº 001/2025 prevê a cooperação técnica e financeira entre o Estado da Bahia e o Município de Juazeiro para execução do Projeto Comida no Prato com Cozinhas Comunitárias Municipais, no âmbito do Programa Bahia Sem Fome, com meta de fornecimento de 201.600 refeições durante 12 meses.

A necessidade pública é relevante e urgente, pois o projeto tem por finalidade enfrentar a fome, promover segurança alimentar e nutricional e atender pessoas e famílias em situação de vulnerabilidade social. O DFD registra a existência de 62.842 famílias cadastradas no CadÚnico no Município, das quais 37.242 se encontram em situação de pobreza, além de indicadores de insegurança alimentar nas áreas abrangidas pelo projeto.

As Cozinhas Comunitárias destinam-se ao preparo e à distribuição gratuita de refeições saudáveis e variadas à população em situação de vulnerabilidade social, garantindo o direito humano à alimentação adequada, promovendo dignidade social, inclusão produtiva, educação alimentar e nutricional, fortalecimento comunitário e articulação com a rede socioassistencial.

O imóvel indicado situa-se na região central de Juazeiro/BA, em local destinado aos Pontos 3 e 4 da Cozinha Comunitária, sendo apresentado como estrutura compatível com a finalidade pretendida, ainda que submetida a adequações específicas de responsabilidade do proprietário, tais como casa de gás, tubulações de gás, caixa de gordura, revestimentos, ventilação e instalações elétricas e hidrossanitárias.

2.2. Da inviabilidade de competição:

A inexigibilidade de licitação tem fundamento geral na impossibilidade de competição entre propostas, afigurando-se sempre que for inviável uma avaliação puramente objetiva da qualidade do contratado, em face da natureza do objeto contratual, sob pena de não ser atendido o interesse público subjacente à contratação.

Some-se ao exposto, a inviabilidade de competição, como um dos pressupostos de natureza legal, que se estabelece, também, pela inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Há de se atentar, neste contexto, que a locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, previstos na Lei 14.133/2021, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021, se não vejamos:

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

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

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. (Grifo nosso).

Desse modo, somente o imóvel em comento foi capaz de atender à necessidade da Administração, justificando, assim, a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, observando-se, inclusive, na contratação direta, os requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- 1) 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;
- 2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e
- 3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

§ 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.

2.3. 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:

A avaliação prévia do bem, portanto, deve ser realizada, no âmbito desta Municipalidade, por corretor registrado no CRECI, a quem compete realizar a avaliação de imóveis e precificar o valor mensal dos aluguéis, conforme Decreto Municipal nº 056 /2024. Nesse sentido, segue em anexo laudo no qual consta as condições do imóvel, suas características, registros fotográficos e valor de mercado.

2.4. **Certificacao da inexistência de imóveis publico vagos e disponiveis que possam atender ao objeto pretendido:**

É importante pontuar que foi certificado por agente técnico competente da **Secretaria de Desenvolvimento Social, diversidade, igualdade racial e combate à fome**.

a inexistência de imóveis públicos, aptos, vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse dessa Municipalidade.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel APTO a atendê-lo.

Neste sentido, Jacoby Fernandes ensina que a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de **habite-se**, parâmetros de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e **municípios**. Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público.

O ilustre doutrinador Jacoby Fernandes em sua obra “Contratação Direta sem licitação” complementa ao defender que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Logo, foi certificado nos autos que não há um imóvel público apto vago e disponível para essa finalidade, conforme documento em anexo.

2.5. **Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administracao e que evidenciem vantagem para ela:**

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

O objeto é singular quando ele é único, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ele como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular.

A escolha pelo imóvel em comento foi justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço praticado foi compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Diante das justificativas apresentadas faz-se necessário a contratação por Inexigibilidade de Licitação, nos termos exigidos no inciso V, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA TERCEIRA - ESPECIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Item	Discriminação	Unidade	Quantidade	Valor mensal	Valor total estimado
01	Locação de imóvel situado na Rua Oscar Ribeiro, nº 16, Centro, Juazeiro/BA, CEP 48.903-425, destinado ao funcionamento e/ou apoio operacional dos Pontos 3 e 4 da Cozinha Comunitária Municipal do Projeto Comida no Prato, para preparo, armazenamento, distribuição e apoio à oferta gratuita de refeições à população em situação de vulnerabilidade social.	Mês	Até 12	R\$ 6.665,42	Até R\$ 79.985,04

O custo estimado total da contratação é de **R\$ 79.985,04 (Setenta e nove mil, novecentos e oitenta e cinco reais e quatro centavos.)**, conforme proposta anexa.

Para definição do local, foi analisado o Imóvel em questão, objeto deste processo licitatório por profissional qualificado e emitido um laudo com as informações necessárias a esta contratação.

CLÁUSULA QUARTA - DO REGIME DE EXECUÇÃO, LOCAL E DA FORMA DE ENTREGA

A execução e entrega do imóvel objeto da presente locação seguirão os seguintes procedimentos:

- Adequação e Inspeção do Imóvel:**
O imóvel será entregue nas condições acordadas entre as partes, com todas as adequações necessárias para o funcionamento da residência Inclusiva. Antes da formalização do contrato, será realizada uma vistoria do imóvel para garantir que o mesmo atenda às condições mínimas de segurança, acessibilidade e funcionamento. Caso sejam identificadas necessidades de adequações ou ajustes, estas serão acordadas entre o locador e a administração municipal.
- Prazo de Entrega:**
O imóvel deverá ser entregue ao Município de Juazeiro em perfeito estado de uso e habitabilidade, com as condições acordadas no contrato. O prazo para entrega será determinado no contrato de locação, sendo este suficiente para que o imóvel seja adequadamente preparado para a instalação dos órgãos municipais. O prazo máximo para entrega do imóvel será de junho de 2026.
- Responsabilidades do Locador:**
O locador se responsabiliza por fornecer o imóvel nas condições especificadas e garantir que este esteja livre de quaisquer pendências legais ou físicas, como débitos de tributos, dívidas, e problemas estruturais. Caso o imóvel necessite de reparos estruturais ou ajustes, os mesmos deverão ser realizados pelo locador, sem custos adicionais para o município, no prazo acordado.
- Responsabilidades do Município:**
O Município de Juazeiro, por sua vez, compromete-se a realizar o pagamento do valor estipulado no contrato, conforme o cronograma e as condições estabelecidas, bem como utilizar o imóvel de acordo com a sua destinação e zelar pela manutenção das condições de uso. Caso haja a necessidade de adaptação dos espaços internos (por exemplo, divisórias ou mobiliário), será de responsabilidade do Município.
- Entrega Formal e Vistoria Final:**
Após a adequação do imóvel, uma nova vistoria será realizada, com a presença do locador e do

representante do município, para verificar se o imóvel atende às condições acordadas. A entrega formal será registrada por meio de Termo de Recebimento, no qual ambas as partes confirmarão que o imóvel foi entregue em conformidade com as condições estabelecidas.

6. Responsabilidade pela Manutenção:

Durante o período de locação, a responsabilidade pela manutenção do imóvel será compartilhada conforme os termos do contrato, ficando a cargo do locador a manutenção estrutural do imóvel (como reparos em telhados, fundações, encanamentos principais) e do Município as manutenções internas e operacionais, compatíveis com a utilização do espaço.

7. Termo de Aceitação:

A entrega será formalizada por meio de um Termo de Aceitação, onde o Município confirmará que o imóvel está apto para uso e que as condições acordadas foram atendidas. A partir da assinatura do Termo de Aceitação, o imóvel estará à disposição do Município para início das atividades administrativas.

CLÁUSULA QUINTA – DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação de imóvel urbano específico, com área e estrutura física adequadas ao funcionamento e/ou apoio operacional dos Pontos 3 e 4 da Cozinha Comunitária Municipal do Projeto Comida no Prato, incluindo espaço para preparo, cocção, armazenamento, higienização, circulação, distribuição de refeições, apoio administrativo-operacional e instalação dos equipamentos necessários.

A solução foi escolhida porque a execução do convênio exige infraestrutura física compatível com manipulação de alimentos, logística de recebimento e guarda de insumos, fluxo de preparação de refeições, atendimento aos beneficiários e cumprimento das metas pactuadas. A locação do imóvel indicado mostra-se adequada diante da localização, disponibilidade, estrutura preliminar existente, destinação aos Pontos 3 e 4 e adaptações em andamento pelo proprietário.

O Relatório de Andamento da Reforma informa que o imóvel possui área aproximada de 145,0 m² e que o proprietário vem realizando intervenções estruturais para atender às condições mínimas de funcionamento e utilização pela Administração Pública. Foram registradas instalações hidrossanitárias, duas caixas d'água de 1.000 litros, pontos de água e esgoto, caixa de gordura, ligação à rede pública de esgotamento, padrão trifásico instalado e instalações elétricas em andamento.

Quanto à segurança e adequação sanitária, o relatório informa instalação de exaustores, recomendação de não utilização de ventiladores em áreas de manipulação de alimentos, posterior instalação de telas anti-insetos, construção de abrigo de gás com acesso externo e previsão de tubulação rígida em cobre executada por empresa especializada.

A solução contempla práticas de sustentabilidade e segurança sanitária, tais como uso racional de água e energia, manutenção da caixa de gordura, correta destinação de resíduos orgânicos e recicláveis, adequada ventilação, prevenção de contaminação cruzada, rotinas de higienização e observância das normas sanitárias aplicáveis à manipulação de alimentos.

CLÁUSULA SEXTA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

6.1 Os custos com a presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

A despesa decorrente da presente contratação correrá à conta de recursos vinculados ao Convênio nº 001/2025 — Projeto Comida no Prato — Cozinhas Comunitárias Municipais, observada a rubrica de custos indiretos/aluguel e o limite global previsto para a locação

Unidade Orçamentária: 10.10.000

Projeto Atividade: 2090

Elemento de Despesas: 339036

Fonte: 16610

A contratação somente deverá ser formalizada após a confirmação da disponibilidade orçamentária, emissão da reserva ou declaração cabível, autorização da autoridade competente e atendimento às regras de execução financeira aplicáveis ao Município e ao Convênio nº 001/2025.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PRAZO CONTRATUAL

7.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato, condicionado a eficácia a sua publicação em Diário Oficial, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/1991 c/c art. 107 da Lei nº 14.133/2021, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

7.2. prazo de locação de até 12 meses, compatível com a vigência e execução do Convênio nº 001/2025, admitida eventual prorrogação caso haja prorrogação do convênio, interesse público, vantajosidade, autorização competente e disponibilidade orçamentária.

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

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

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

CLÁUSULA OITAVA - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1. A contratação tem natureza de locação de bem imóvel urbano, não se confundindo com aquisição de bem nem com prestação de serviço continuado com dedicação exclusiva de mão de obra. O imóvel deverá ser disponibilizado em condições compatíveis com o funcionamento e/ou apoio operacional da Cozinha Comunitária Municipal, durante toda a vigência contratual.

8.1.2. Disponibilização de 01 imóvel urbano localizado na Rua Oscar Ribeiro, nº 16, Centro, Juazeiro/BA, CEP 48.903-425, destinado aos Pontos 3 e 4 da Cozinha Comunitária Municipal;

8.1.3. Prazo de locação de até 12 meses, compatível com a vigência e execução do Convênio nº 001/2025, admitida eventual prorrogação caso haja prorrogação do convênio, interesse público, vantajosidade, autorização competente e disponibilidade orçamentária;

8.1.4. Uso exclusivo do imóvel para as atividades vinculadas ao Projeto Comida no Prato;

8.1.5. Estrutura compatível com atividades de preparo, cocção, higienização, armazenamento, circulação, distribuição de refeições e apoio administrativo-operacional;

8.1.6. existência de água potável, energia elétrica compatível, ventilação e iluminação adequadas, área

de preparo de alimentos, área de armazenamento, banheiro fora da área de manipulação e condições sanitárias mínimas;

8.1.7. Conclusão das adequações necessárias antes do início efetivo das atividades, especialmente quanto às instalações hidrossanitárias, elétricas, ventilação, gás, revestimentos, caixa de gordura, segurança e condições sanitárias;

8.1.8. Manutenção das condições de uso, segurança, estabilidade e salubridade do imóvel durante toda a vigência contratual;

8.1.9. Inexistência de custos acessórios incluídos no aluguel, salvo expressa autorização formal e compatibilidade com o convênio, considerando que a rubrica informada deve se limitar à locação/aluguel, não abrangendo internet, água, luz, telefone, serviços contábeis, assessoria jurídica ou despesas correntes genéricas sem autorização formal.

8.1.10. Não será admitida subcontratação do objeto, por se tratar de locação de imóvel específico, determinado por suas características próprias de localização, instalações, disponibilidade e adequação à finalidade pública.

8.1.11. É vedada a indicação de marca e modelo, uma vez que o objeto consiste na locação de imóvel específico, e não na aquisição de bens padronizados. Eventuais equipamentos a serem instalados no imóvel deverão observar especificações técnicas próprias em processo adequado, se necessário.

8.1.12. Quanto à garantia, não se aplica garantia técnica típica de aquisição de bens. Contudo, o locador deverá assegurar, durante toda a vigência contratual, a posse mansa e pacífica do imóvel pela Administração, a inexistência de impedimentos à ocupação, a manutenção das condições estruturais pactuadas e a correção de vícios ou defeitos estruturais preexistentes que comprometam o uso público do imóvel.

8.2. Sendo assim, os documentos exigidos serão:

Habilitação jurídica:

- a) No caso de empresário individual, inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- b) No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;
- c) Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz, no caso de ser o participante sucursal, filial ou agência;
- d) No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;
- e) Decreto de autorização, em se tratando de sociedade empresária estrangeira em funcionamento no País;
- f) No caso de exercício de atividade não listadas nos itens acima: ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, nos termos da legislação pertinente.
- g) No caso de sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social em vigor, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, bem como o registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 1971.
- h) Contrato de compra e venda do imóvel.

Regularidade fiscal, social e trabalhista:

- a) Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;
- b) Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União;
- c) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- d) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- e) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes municipal ou estadual, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- f) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- g) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- h) Declaração de cumprimento ao disposto no Inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal e outras que forem necessárias.

Outros:

- a) Escritura Pública de Registro do Imóvel;
- b) Certidão Negativa de débitos - CND imobiliária;
- c) Comprovante de residência do locador;
- d) Dados bancários para pagamento;
- e) Declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação.

Qualificação Econômico-Financeira:

- a) Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;

CLÁUSULA NONA - DA RAZÃO E ESCOLHA DO IMÓVEL:

No que diz respeito a razão da escolha do imóvel, em atendimento ao que preconiza o artigo 72, VI da Lei 14.133/2021, justifica-se a escolha do imóvel sobre tudo pela sua localização e funcionalidade, observando-se inclusive o fato da inexistência de outros imóveis similares aptos e adequados que atendessem aos requisitos mínimos satisfatórios para instalação e funcionamento e/ou apoio operacional dos Pontos 3 e 4 da Cozinha Comunitária Municipal do Projeto Comida no Prato, no âmbito do Convênio nº 001/2025, para preparo, armazenamento, distribuição e apoio à oferta gratuita de refeições à população em situação de vulnerabilidade social e insegurança alimentar, pelo período de até 12 meses.

Ademais, houve cumprimento dos requisitos estabelecidos no art. 74 § 5º da Lei nº 14.133/21, conforme os documentos anexados.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA JUSTIFICATIVA DOS PREÇOS / DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL :

10.1. No que diz respeito a JUSTIFICATIVA DE PREÇOS, em atendimento ao que preconiza o artigo 72, VII da Lei 14.133/2021 e mediante o Decreto Municipal nº 056/2024, para elaboração do custo, deverá ser apresentado valores praticados nos mercados, conforme laudo de avaliação do imóvel.

10.2. A justificativa de preços, foi mediante avaliação prévia do imóvel por corretor registrado no CRECI que emitiu parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado em **R\$ 6.665,42 mensal**, conforme

documento anexado aos autos.

10.3. Sendo assim, declara-se que o preço praticado para a presente contratação é compatível com o mercado, sendo considerado justo para esta Administração, conforme Laudo de Avaliação de Imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A execução do objeto terá início após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, emissão da autorização competente, entrega formal das chaves e realização de vistoria inicial, com registro das condições físicas, elétricas, hidráulicas, sanitárias, estruturais e de segurança do imóvel;

11.2. O imóvel deverá ser disponibilizado para uso da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Diversidade, Igualdade Racial e Combate à Fome, destinado ao funcionamento e/ou apoio operacional dos Pontos 3 e 4 da Cozinha Comunitária Municipal do Projeto Comida no Prato, no endereço Rua Oscar Ribeiro, nº 16, Centro, Juazeiro/BA;

11.3. A dinâmica de execução observará as seguintes etapas:

- a) Assinatura do contrato de locação ou instrumento equivalente;
- b) Entrega formal do imóvel e das chaves;
- c) Vistoria inicial pela Administração, com registro fotográfico e relatório de condições;
- d) Confirmação da conclusão das adaptações essenciais, especialmente gás, caixa de gordura, instalações elétricas e hidrossanitárias, ventilação, revestimentos e segurança sanitária;
- e) Ocupação do imóvel pela Administração para as finalidades do Projeto Comida no Prato;
- f) Acompanhamento mensal das condições de uso do imóvel pelo fiscal do contrato;
- g) Pagamento mensal do aluguel, condicionado ao atesto da disponibilização regular do imóvel; vistoria final ao término da locação, com registro das condições de devolução.

Caberá ao locador:

- a) Disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso;
- b) Garantir a posse pacífica do imóvel durante a vigência contratual;
- c) Concluir as adaptações de sua responsabilidade antes do início efetivo da operação;
- d) Manter o imóvel livre de impedimentos jurídicos, ônus incompatíveis com a locação ou restrições que inviabilizem o uso pela Administração;
- e) Responder por vícios estruturais, defeitos preexistentes e obrigações inerentes à propriedade do imóvel;
- f) Permitir vistorias pela Administração e pelos órgãos de controle;
- g) Manter válidas as condições declaradas nos documentos apresentados aos autos.

Caberá à Administração:

- a) utilizar o imóvel exclusivamente para as atividades vinculadas ao Projeto Comida no Prato;
- b) zelar pela conservação do imóvel durante a ocupação;
- c) efetuar o pagamento do aluguel mensal, após atesto da fiscalização;
- d) comunicar formalmente ao locador qualquer irregularidade, vício ou necessidade de providência relacionada ao imóvel;
- e) instalar, quando necessário, equipamentos, utensílios, mobiliários e demais bens operacionais necessários ao funcionamento da cozinha, desde que não atribuídos ao locador;
- f) designar fiscal e gestor do contrato, nos termos da Lei nº 14.133/2021;
- g) A gestão contratual será realizada por **gestor** formalmente designado, responsável pelo acompanhamento administrativo do contrato. A fiscalização técnica será realizada por servidor ou equipe designada pela Secretaria requisitante, que deverá verificar a disponibilização do imóvel, as condições de uso, a permanência da finalidade pública, a compatibilidade com o convênio e a regularidade da execução contratual.

11.4. Da Identificação Nominal dos Responsáveis:

Nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, ficam indicados os seguintes servidores para o acompanhamento e execução desta contratação:

- **Gestor do Contrato: Natalia Batista dos Santos**
Cargo/Função: Gerente
CPF: 020.064.665-69
- **Fiscal do Contrato Márcia Vanusia Vieira da Silva**
Cargo/Função: Diretora
CPF: 747.953.174-53

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO PAGAMENTO

12.1. A medição da execução do objeto ocorrerá mensalmente, mediante verificação da disponibilização regular do imóvel à Administração, nas condições pactuadas, durante o respectivo período de competência.

12.2. O pagamento corresponderá ao valor mensal do aluguel de R\$ 6.665,42, limitado ao valor global estimado de até R\$ 79.985,04 para o período de até 12 meses, observado o prazo efetivo de vigência contratual, eventual proporcionalidade de dias de uso, disponibilidade orçamentária e regular liquidação da despesa.

O pagamento será condicionado:

- a) 12.3. à disponibilização regular do imóvel;
- b) 12.4. ao atesto mensal do fiscal do contrato;

- c) 12.5. à manutenção das condições de habilitação e regularidade exigíveis;
 - d) 12.6. à apresentação dos documentos fiscais ou recibos cabíveis;
 - e) 12.7. à inexistência de pendência que impeça a liquidação da despesa;
- 12.3. O prazo de pagamento será de até 10 (dez) dias, contados do recebimento do documento de cobrança e do respectivo atesto, observadas as normas municipais de execução orçamentária e financeira.
- 12.4. Havendo indisponibilidade parcial do imóvel, impedimento de uso, descumprimento contratual ou pendência atribuível ao locador, a Administração poderá glosar proporcionalmente o pagamento, suspender a liquidação até a regularização ou adotar as medidas administrativas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

13.1. O LOCADOR obriga-se a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) 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;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- g) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- h) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- i) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel;
- j) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas do sistema hidráulico e a rede elétrica;
- k) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexistência de licitação;
- l) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

14.1. O LOCATÁRIO obriga-se:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de contrato;

- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;
- g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- i) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- j) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- k) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO ENQUADRAMENTO LEGAL

15.1. O presente termo de contrato tem como base legal a Lei Federal 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), especificamente seu artigo **art. 74, inciso V**.

15.2. O procedimento observado obedece ao disposto no artigo 72, incisos I a VIII, bem como o Decreto Municipal 056/2024.

15.3. Nas palavras do ilustre professor Ronny Charles: “Quando a lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que nem sempre a realização do certame levará à melhor forma de contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve eficaz ao atendimento do interesse público naquela hipótese específica”.

15.4. Nesse mesmo sentido, o nobre doutrinador Adilson Abreu Dallari destaca que: “Nem sempre, é verdade, a licitação leva uma contratação mais vantajosa. Não pode ocorrer, em virtude da realização do procedimento licitatório, é o sacrifício de outros valores e princípios consagrados pela ordem jurídica, especialmente o princípio da eficiência.”

15.5. No presente caso, a inexigibilidade de licitação torna-se mais viável ao procedimento licitatório, porém deve ser pormenorizada em um procedimento formal, não sendo afastado nenhuma das premissas básicas de um procedimento licitatório, como a busca pelo melhor atendimento à finalidade pública e respeito a princípios basilares como a impessoalidade, moralidade, publicidade dentre outros.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA SUBCONTRATAÇÃO

16.1. Não será admitida a subcontratação total do objeto.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO REAJUSTE

17.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

17.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

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

18.3. Considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

18.4. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

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

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

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

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

- I. O LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
- II. O LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

- IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
- V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013.

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

18.1.1. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I- a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II- as peculiaridades do caso concreto;
- III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- I. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
- II. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como **a retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.
- III. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
- IV. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., **o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.**
- V. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.
- VI. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

Indenizações e multas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. 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.

20.2. As benfeitorias voluntuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a

locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

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

20.4. 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.

20.5. O Município de Juazeiro- BA, reserva-se no direito de impugnar os serviços prestados, se esses não estiverem de acordo com as especificações contidas neste Termo de contrato.

20.6. 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 14.133/21, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

20.7. Fica eleito o foro da Comarca de Juazeiro - BA como único e competente para dirimir quaisquer demandas do presente contrato, por mais privilegiado que outro possa ser.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

21.1. A forma de seleção proposta é a contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da necessidade de locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornam necessária sua escolha. A Lei nº 14.133/2021 prevê a inexigibilidade para aquisição ou locação de imóvel quando as características de instalações e localização tornarem necessária a escolha, exigindo, para essa hipótese, avaliação prévia do bem, certificação de inexistência de imóvel público vago e justificativas que demonstrem a singularidade e a vantagem para a Administração.

21.2. No caso concreto, considera-se, para fins deste TR, que os requisitos legais já foram atendidos nos autos, conforme informado pela unidade demandante, especialmente: laudo de avaliação, avaliação do valor locativo, comprovação de propriedade do imóvel, inexistência de imóvel público apto, regularidade documental, justificativa da escolha e demais elementos necessários.

Os critérios de seleção do fornecedor/locador são:

- a) titularidade, propriedade, posse legítima ou autorização jurídica válida para locação do imóvel;
- b) inexistência de impedimento jurídico, fiscal, administrativo ou possessório que inviabilize a contratação;
- c) compatibilidade do valor locativo com o mercado, conforme laudo de avaliação e mapa de preços juntados aos autos;
- d) singularidade do imóvel em razão de sua localização, disponibilidade, estrutura física, possibilidade de adaptação e adequação às necessidades dos Pontos 3 e 4 da Cozinha Comunitária;
- e) vantajosidade da contratação para a Administração;
- f) aceitação das condições contratuais estabelecidas pela Administração;
- g) aptidão do imóvel para a finalidade pública pretendida, após a conclusão das adequações necessárias.
- h) O critério de escolha não é menor preço decorrente de competição, pois a hipótese envolve imóvel específico, cuja seleção decorre das características próprias de localização e instalações, devidamente justificadas nos autos. Ainda assim, o preço deverá permanecer compatível com o valor de mercado, comprovado por avaliação prévia e pesquisa de preços.

Critérios de aceitabilidade:

- a) aceitação do valor mensal de R\$ 6.665,42, desde que compatível com o laudo de avaliação e mapa de preços;

- b) comprovação da disponibilidade do imóvel;
 - c) conclusão das adaptações essenciais antes da ocupação efetiva;
 - d) inexistência de custos acessórios indevidamente incorporados à rubrica de aluguel;
 - e) aptidão sanitária, estrutural e operacional mínima para funcionamento da cozinha comunitária.
- Juazeiro-BA, 22 de JUNHO de 2026.**

IGOR LUIZ DA SILVA
LOCATÁRIO

LUIZ COELHO MORORO
FILHO:31257844504

Assinado de forma digital por LUIZ COELHO MORORO
FILHO:31257844504
Dados: 2026.06.22 18:38:36 -03'00'

LUIZ COELHO MORORO FILHO
LOCADOR



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 3F42-F379-5F7F-E71D

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



LUIZ COELHO MORORO FILHO (CPF 312.XXX.XXX-04) em 22/06/2026 18:38:36 GMT-03:00
Emitido por: AC DIGITALSIGN RFB G3 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)



IGOR LUIZ DA SILVA (CPF 005.XXX.XXX-41) em 22/06/2026 18:50:22 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://juazeiro.1doc.com.br/verificacao/3F42-F379-5F7F-E71D>