



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE MALHADOR

MAPA DE RISCO

(art. 72, I da Lei nº 14.133/2021)

FASE DE ANÁLISE

(x) Planejamento da Contratação () Seleção do Fornecedor () Gestão do Contrato

RISCO 01 Inadequação do Imóvel às Necessidades da Administração

Probabilidade: () Baixa (X) Média () Alta
Impacto: () Baixa () Média (x) Alta

Id. Dano

1. Imóvel não atender às necessidades do órgão, comprometendo a prestação do serviço público.

Id. Ação Preventiva

1 Realização de vistoria técnica prévia e elaboração de laudo de avaliação do imóvel.

Responsável

Setor Demandante / Setor de Engenharia

Id. Ação de Contingência

1. Adequações estruturais viáveis ou rescisão contratual e busca de novo imóvel.

Responsável

Autoridade Competente.

RISCO 02 Sobrepreço do Valor do Aluguel

Probabilidade: () Baixa (x) Média () Alta
Impacto: () Baixa () Média (x) Alta

Id. Dano

1. Pagamento de valor acima do praticado no mercado, causando prejuízo ao erário.

Id. Ação Preventiva

1 Avaliação prévia do imóvel com base em valores de mercado e laudo técnico.

Responsável

Setor de Engenharia / Setor de Compras.

Id. Ação de Contingência

Responsável



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE MALHADOR

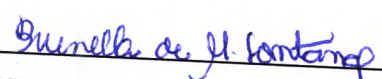
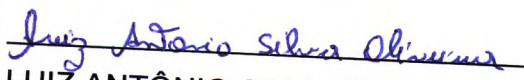
1.	1. Renegociação do valor ou não concretização da contratação.	Autoridade Competente
RISCO 03 Problemas Estruturais no Imóvel		
Probabilidade:		() Baixa (x) Média () Alta
Impacto:		() Baixa () Média (x) Alta
Id.	Dano	
1.	Interrupção das atividades devido a falhas estruturais (elétrica, hidráulica, infiltrações, etc.).	
Id.	Ação Preventiva	Responsável
1	Vistoria técnica detalhada e exigência de adequações antes da ocupação.	Setor de Engenharia
Id.	Ação de Contingência	Responsável
1.	Solicitação de reparos ao locador ou realocação temporária das atividades.	Fiscal do Contrato
RISCO 04 Descumprimento Contratual pelo Locador		
Probabilidade:		(x) Baixa () Média () Alta
Impacto:		() Baixa () Média (x) Alta
Id.	Dano	
1.	Não cumprimento de obrigações contratuais (manutenção, documentação, etc.).	
Id.	Ação Preventiva	Responsável
1	Elaboração de contrato detalhado com definição clara das obrigações das partes.	Setor de Contratações
Id.	Ação de Contingência	Responsável
1.	Aplicação de sanções contratuais ou rescisão do contrato.	Fiscal do Contrato / Autoridade Competente
RISCO 05 Necessidade de Desocupação do Imóvel		
Probabilidade:		() Baixa (x) Média () Alta
Impacto:		() Baixa () Média (x) Alta
Id.	Dano	
1.	Interrupção das atividades administrativas e	



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE MALHADOR

	prejuízo à continuidade do serviço público.	
Id.	Ação Preventiva	Responsável
1	Verificação da regularidade jurídica do imóvel e previsão contratual de prazo adequado.	Setor Jurídico / Setor de Contratações
Id.	Ação de Contingência	Responsável
1.	Planejamento de mudança e contratação emergencial de novo imóvel, se necessário.	Autoridade Competente

RISCO 06 Irregularidade Documental do Imóvel			
Probabilidade:	() Baixa	(x) Média	() Alta
Impacto:	() Baixa	() Média	(x) Alta
Id.	Dano		
1.	Impossibilidade de formalização do contrato ou riscos jurídicos à Administração.		
Id.	Ação Preventiva	Responsável	
1	Conferência da documentação do imóvel (matrícula, certidões, titularidade).	Setor Jurídico	
Id.	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Suspensão da contratação até regularização ou escolha de outro imóvel	Autoridade Competente	

RESPONSÁVEL/RESPONSÁVEIS	
 BRUNELLA DE MENEZES SANTANA Secretária Municipal de Agricultura	 LUIZ ANTÔNIO SILVA OLIVEIRA Engenheiro CREA 2719910228



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

PROJETO BÁSICO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 019/2025

1. DO PREÂMBULO

A Prefeitura de Malhador/SE, pessoa jurídica de direito público, com sede à Praça 25 de novembro, 133, Centro, CEP: 49.570-000, inscrita no CNPJ sob nº 13.104.757/0001-77, doravante denominada **LOCATÁRIO**, neste ato representado por seu Titular, o **Senhor FRANCISCO DE ASSIS ARAÚJO JUNIOR**, brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade, nos termos do art. 74, inciso V, combinado com o seu § 5º, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, torna público que, realiza **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA DO MUNICÍPIO DE MALHADOR/SE** e com base nas justificativas e disposições legais abaixo fixadas.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O objeto pretendido pela Administração e ora processado se caracteriza em hipótese inexigibilidade, amparado no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, com as justificativas presentes nos autos.

2.2. Aplica-se ao este termo de inexigibilidade, a seguinte legislação:

- Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;
- Lei Federal nº 14.133, de 2021;
- Lei Complementar Federal nº 101, de 2000;
- Lei Orgânica do Município;
- Decreto Municipal nº 019/2024;
- Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

2.3. Conforme o art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021 é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na: "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

2.4. Ademais, no citado artigo em seu § 5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

§ 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.

3. DAS JUSTIFICATIVAS

3.1. A escolha é a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação;

3.2. Os estudos preliminares feitos pela equipe de engenharia, foi visto que não existe prédios próprios suficientes para atender o funcionamento de todas as atividades dos serviços públicos, conforme documento acostado ao processo em atendimento ao requisito previsto no inciso "II" do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021;

3.3. 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 exista mais de um potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. E, nesse caso, a motivação quanto à opção pela locação mais adequada/necessária para Funcionamento do Setor de Almoxarifado.

3.4. Localização Estratégica:

3.4.1.: O imóvel está localizado próximo a uma base significativa de órgãos, o que é crucial para operações diárias e logística.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

3.4.2. Acessibilidade e Transporte: O imóvel oferece fácil acesso a principais vias de transporte, como rodovias, ou pontos de ônibus, facilitando o deslocamento de funcionários.

3.4.3. Zona Econômica ou Comercial: O imóvel está situado em uma área economicamente vantajosa que promove sinergias empresariais.

3.5. Infraestrutura e Instalações:

3.5.1. Adequação Estrutural: O imóvel possui a estrutura necessária (tamanho, layout, condições físicas) para abrigar as operações específicas da secretaria, evitando custos adicionais com reformas significativas.

3.5.2. Equipamentos e Facilidades: O imóvel já está equipado com instalações essenciais, como rede elétrica e água, que são fundamentais para as atividades pretendidas.

3.6. Exclusividade e Indisponibilidade de Alternativas:

3.6.1. Imóvel Singular: O imóvel possui características únicas, como um tamanho específico de terreno ou edifício, que não são encontradas em outros imóveis disponíveis no mercado.

3.6.2. Falta de Ofertas Similares: A realização de uma pesquisa de mercado mostrou que não há outros imóveis disponíveis que atendam aos mesmos critérios essenciais de localização e infraestrutura.

3.7. Viabilidade Econômica:

3.7.1. Custo-Benefício: O imóvel oferece um custo-benefício superior, levando em conta os investimentos necessários em comparação com outros imóveis disponíveis. Isso inclui menores custos de adaptação, manutenção e operação.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

3.8. Necessidades Específicas da Organização:

3.8.1. Normas e Regulamentações: O imóvel necessita passar por algumas mudanças para adequação e conformidade com todas as normas e regulamentos aplicáveis ao tipo de atividade a ser desempenhada.

3.8.2. Exigências Técnicas e Operacionais: A localização específica do imóvel atende a exigências técnicas e operacionais impostas pela natureza das atividades da organização, como requisitos ambientais ou de segurança.

4. DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 Ao longo da duração do contrato atuarão em média 02 (dois) agentes públicos (contratados diretos, efetivos e terceirizados) nas dependências do imóvel;

4.2 As atividades a serem desenvolvidas no imóvel, serão distribuídas em um pavimento:

- ✓ Recepção;
- ✓ Sala de Reunião;
- ✓ Copa;
- ✓ Banheiro;

4.3 O imóvel deverá conter no mínimo área construída com espaçamento suficiente para comportar os departamentos listados no item 4.2;

5. DO PREÇO AVALIADO DO IMÓVEL E DO PRAZO

5.1. O imóvel a ser alugado deverá estar localizado em área urbana (central) da cidade e deverá atender os requisitos mínimos dispostos nesse Projeto Básico;

5.2. O imóvel deverá apresentar características que minimizem os investimentos em infraestrutura, necessitando de poucas adaptações para atender às necessidades da Administração, o que reduz custos e prazos de instalação;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

5.3. A locação do imóvel deverá ser precedida de avaliação prévia, que levará em conta o estado de conservação do bem, os custos das adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos necessários, nos termos do art. 51 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021;

5.4. O engenheiro ou arquiteto integrante do quadro de servidores da Prefeitura de Malhador/SE a quem compete a avaliação dos imóveis no âmbito do município, deverá vistoriar o imóvel visando avaliar as suas características físicas, emitindo um Parecer ou Laudo de Avaliação com o aceite do locador no documento de avaliação prévia quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial.

6. DO CONTRATADO

6.1. De acordo com os estudos técnicos o futuro CONTRATADO será **JOSÉ ELIELTO DE MELO**, inscrito no CPF sob o nº 333.XXX.305-10, residente e domiciliado no Município de Nossa Senhora do Socorro, Estado de Sergipe.

6.2. No caso, a escolha do contratado encontra amparo, atendendo de forma satisfatória a necessidade da Administração, devidamente justificada pelo setor requisitante.

6.3. No que se refere a qualificação técnica do futuro contratado, também chamada de capacidade técnico operacional, trata da comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da contratação. Conforme os apontam os estudos da equipe de planejamento, a empresa já prestou serviços a outros municípios e demonstrou vasta experiência técnica na execução objeto da contratação.

7. DA FORMA DE PAGAMENTO

7.1. De acordo com os estudos o valor médio praticado pelo mercado imobiliário na região é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensal, do qual será o máximo admissível na apresentação da proposta e avaliação;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

7.2. O pagamento correrá até 10º (décimo) dia do mês subsequente a execução e aceitação definitiva dos serviços, "mediante aprovação/atesto da Nota fiscal/Fatura", através de transferência bancária em favor da CONTRATADA.

7.3. Para o pagamento deverá ser apresentado os seguintes documentos:

a) Prova de regularidade junto às Fazendas Federal e INSS, Estadual e Municipal, FGTS e CNDT, válidas no prazo mínimo de 30 (trinta) dias da apresentação da Nota Fiscal.

7.4. Os documentos de cobrança relacionados acima deverão ser apresentados no endereço da sede da Prefeitura Municipal de Malhador - Estado de Sergipe, dos quais após atestados pela autoridade competente e aprovados pelo Fiscal do Contrato, serão encaminhados ao Setor Financeiro para fins de liquidação da despesa e inclusão na lista classificatória de credores;

7.5. O pagamento das obrigações relativas ao presente contrato deve obedecer e cumprir a ordem cronológica das datas das respectivas exigências, a teor do que dispõe o art. 7º §2º, Inciso III, da Lei nº 4.320/1964, art. 141 da Lei nº 14.133/2021.

7.6 Na hipótese do contrato ter prazo de duração superior a 12 (doze) meses ou ultrapassar esse prazo com a prorrogações poderá ser reajustado o valor do aluguel, com periodicidade nunca inferior à anual, com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou, se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Administração;

7.8. O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo locador em até 15 (quinze) dias contados do décimo primeiro mês de execução do contrato, sob pena de caducidade do direito;

7.9. Para o fim de preservar e demonstrar a vantagem econômica da contratação, a Administração poderá negociar a renúncia ao reajuste contratual com o locador.

8. DO REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

A **Habilitação Jurídica** será comprovada mediante:

8.1. Cópia de Documento oficial com foto (RG ou equivalente) , CPF , **Comprovação da propriedade do imóvel**, como: Certidão de matrícula atualizada do imóvel (Cartório de Registro de Imóveis)

A **Regularidade Fiscal** será comprovada mediante:

8.2. Prova de Regularidade para com as Fazendas Estadual e/ou Municipal do domicílio ou sede da licitante, ou outra equivalente, na forma de lei específica;

Outros Elementos:

8.3. Escritura Pública ou o Registro do Imóvel que comprove a propriedade do bem em nome do locador.

9. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

9.1 O prazo do presente contrato será de 09 (nove) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura, momento em que será feita a entrega das chaves;

9.2 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

9.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá das seguintes condições:

- a) A locação do imóvel ainda atenda satisfatoriamente o interesse da administração;
- b) O locatário tenha interesse na continuidade da locação;
- c) O valor do contrato permaneça economicamente vantajoso para a administração, permitida a negociação com o locador ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes;
- d) Haja a indisponibilidade de imóvel próprio;
- e) Da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

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

9.4.1 O desinteresse na prorrogação deverá ser enviado por escrito ao LOCATÁRIO no prazo previsto no item 7.4, em razão do interesse público envolvido, trâmites para a desmobilização e necessidade de identificação de outro imóvel que atenda às necessidades da Administração;

9.5 Antes de prorrogar o prazo de vigência do contrato, será verificada a regularidade fiscal do contratado, emitindo as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e juntando-as ao respectivo processo.

9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta das dotações orçamentárias previstas no orçamento do exercício de 2026.

2012- Manutenção da Secretaria Municipal de Agricultura

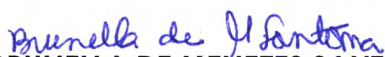
3390.36.00.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física

FR:15000000

11. DA DELIBERAÇÃO E VINCULAÇÃO

11.1 Considerando o acima exposto acolho a contratação por Inexigibilidade de licitação.

Malhador/SE, 20 de março de 2026.


BRUNELLA DE MENEZES SANTANA

Secretária Municipal de Agricultura