



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E GESTÃO

CONTRATO Nº 0038/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº IN0029/2025

QUALIFICAÇÃO DA CONTRATANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E GESTÃO		
ENDEREÇO: PAÇO MUNICIPAL, S/N, PRAÇA SÃO FRANCISCO - CENTRO HISTÓRICO - CENTRO HISTÓRICO BAIRRO: CENTRO		
CIDADE: SÃO CRISTÓVÃO	UF: SE	CEP: 49045-423
CNPJ: 13.128.855/0001-44		
REPRESENTANTE LEGAL: MARCOS ANTONIO DE AZEVEDO SANTANA		
ESTADO CIVIL:	PROFISSÃO:	
CPF: 171*****04	RG: 27****	

QUALIFICAÇÃO DA CONTRATADA

NOME: JOSENILSON DE SANTANA	
ENDEREÇO: AV ANTONIO DE SOUZA LIMA, Nº 36, CASA - ALTO DA DIVINEA, SÃO CRISTOVÃO (SE) / BRASIL - CEP. 49100-000	
TELEFONE:	
CPF: 609.***.***-15	
INSC. ESTADUAL:	
REPRESENTANTE LEGAL: JOSENILSON DE SANTANA	
CPF: 609.***.***-15	RG: 11*****

O presente contrato está de acordo com a Lei nº 14.133/2021, e sua legislação suplementar, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1 – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a contratação de :

1.1.O presente Termo de Referência tem como objeto a locação do imóvel situado na Av. Antônio de Souza Lima, nº 36, Alto da Divinéia, São Cristóvão/SE, para funcionamento do Arquivo Público Municipal, por meio de processo de contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, na hipótese do parágrafo V do artigo 74, da Lei 14.133/2021, uma vez que as características de instalações e de localização justificam sua escolha, na forma e nas condições estipuladas neste instrumento.

1.2. A contratação de serviços de locação de imóvel visa atender as necessidades da Superintendência Executiva de Administração, com a finalidade de instalar uma nova sede para o Arquivo Público Municipal. O imóvel locado deve

Josenilson



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E GESTÃO**

atender a uma série de especificações estruturais para garantir um ambiente adequado ao desempenho das atividades fins da Diretoria.

1.3. Natureza do objeto de contratação é comum por se tratar de locação de imóvel., situado na Avenida Prefeito Horácio Souza de Lima, lote 001, quadra K, Ato da Divinéia, em São Cristóvão/SE, CEP. 49.100.000, conforme especificações constantes na INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº29/2025 e seus anexos, bem como na proposta de preços da contratada, os quais constituem parte integrante de este documento, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA 2 – JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Justifica-se a contratação em razão da necessidade de locação de um imóvel para suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Governo e Gestão, através da Superintendência Executiva de Administração, para funcionamento dos serviços prestados pelo Arquivo Público, em decorrência do crescimento da demanda de espaço para arquivamento de acevo e realização de outras atividades inerentes ao setor, como exposições e consultas públicas.

Considera-se como ponto principal a locação de um imóvel bem estruturado e equipado, cujas condições propiciem a salvaguarda, catalogação e conservação documental, garantindo a integridade do material. Ainda, o imóvel necessita estar situado no centro histórico ou proximidades, facilitando o traslado de documentos e facilitando a comunicação entre a Diretoria e os demais setores e órgãos da Administração, reduzindo custos com transporte e tempo de deslocamento durante as atividades laborais.

Por sua vez, como mencionado na justificativa de dispensa de ETP, fora realizada consulta ao setor responsável pelo patrimônio do município, constatando-se a inexistência de imóveis públicos vagos e aptos a suprir a demanda alvo do presente feito, sendo que a construção de um imóvel para sediar a unidade desencadearia em onerosidade de grande vulto para a Administração. Sendo assim, torna-se como opção viável a contratação dos serviços de locação de imóvel.

Por fim, considera-se que a Administração poderá optar pela contratação direta (inexigibilidade) nos casos em que o imóvel a ser locado possua características (instalações e localização) que tornem necessária sua escolha (art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021) e desde que observados alguns requisitos (art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021), em especial a singularidade do imóvel.

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual, no Documento de Formalização de Demanda nº 1467/2025/SEGOV, demonstrando que houve planejamento e previsão por parte da gestão para atender a presente demanda.

Assim, torna-se justificado o presente feito para que não se comprometa a eficiência operacional da Prefeitura, tão pouco aumente os custos e impacte a qualidade dos serviços prestados à população.

CLÁUSULA 3 - DO VALOR

O presente contrato possui o valor mensal de R\$ 7.000 (Sete mil reais) e valor global de R\$ 84.000,00 (Oitenta e quatro mil reais).

CLÁUSULA 4– DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. Em razão da constatação da inexistência de imóveis públicos vagos e aptos a suprir as especificações mínimas necessárias para um imóvel que sediará o Arquivo Público Municipal, assim como, tendo em vista que a construção de um imóvel para sediar a unidade desencadearia em onerosidade de grande vulto para a administração. Resta assim, como solução e opção viável, a contratação dos serviços de locação de imóvel. As especificações do imóvel

José Wilson



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E GESTÃO**

devido a atender a necessidades da Diretoria incluem: dimensões, localização e infraestrutura.

4.1.1 DIMENSÕES

O imóvel tem área construída de 500m², viabilizando o acolhimento total do acevo atual do Município, mobiliário e equipamentos, como estantes. Além disso, a área garante que haja espaço para transitar com os documentos e carrinhos específicos para este tipo de carga.

4.1.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no mesmo núcleo urbano que abriga a sede da Administração Municipal, isto é, nas proximidades do centro da Cidade de São Cristóvão, de modo a propiciar o acesso facilitado, garantindo eficiência logística e menor custo no transporte de materiais e documentos, em uma área de fácil acesso para os órgãos municipais.

4.1.3 INFRAESTRUTURA

I. Especificações Técnica

Divisão interna em salas ou cômodos amplos, viabilizando a divisão do espaço por meio de instalações provisórias (divisórias), propiciando a mínima de espaços compatíveis com o armazenamento seguro e organizado da documentação arquivada, incluindo espaço suficiente para circulação interna e acomodação da equipe.

Acessibilidade, de modo a ser acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, facilitando, também, a carga ou descarga de documentos, ou equipamentos.

II. Especificações Mínimas

Instalações elétricas com capacidade para no mínimo 4 ar condicionados, de 12.000BTUS a 60.000 BTUS, com possibilidade de distribuição de tomadas e lâmpadas, de acordo com a estrutura organizacional que será implantada no imóvel; instalações hidráulicas em bom estado. Ventilação e iluminação adequadas. Disponibilidade de 04 sanitários para atender a demanda de funcionários e usuários.

5- DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

5.2. Será vedada a sublocação imóvel.

5.3 A LOCADORA deve autorizar a LOCATÁRIA a proceder com as adaptações e reformas no imóvel que julgarem oportunas, desde que não hajam implicações estruturais. Neste último caso, haverá negociação entre as partes envolvidas.

5.4. Não haverá exigência de garantia contratual da execução a que se refere o artigo 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

5.5. O período de vigência do objeto deste Termo será de 12 (dozes) meses, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.

6- DA CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA

6.1- As despesas decorrentes deste Contrato ocorrerão por conta da seguinte classificação orçamentária:

U.O.: 02036 - Secretaria Municipal de Governo e Gestão - SEGOV



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E GESTÃO**

AÇÃO: 2151 - Gestão e Manutenção - SEGOV

NATUREZA DA DESPESA: 33.90.36 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

FONTE DE RECURSO: 1.500.0000 - Recursos não Vinculados de Impostos.

CLÁUSULA 7 – DAS TAXAS, IMPOSTOS E TRIBUTOS

7.1. Compete ao Locatário o pagamento das taxas de esgoto, água e energia elétrica, obrigando-se a apresentar os recibos quitados, sempre que solicitado pela Locadora, ou quando findar a locação.

7.2. Compete à Locadora o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano IPTU, ressalvados os casos de isenções amparados em lei específica.

CLÁUSULA 8 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E CONTRATA

8.1 DA CONTRATANTE

8.1.1 Efetuar o pagamento à Contratada nas condições e preços pactuados;

8.1.2 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;

8.1.3 Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

8.1.4 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;

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

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

8.2 DA CONTRATADA

8.2.DAS OBRIGAÇÕES GERAIS

8.2.1. Executar o serviço objeto desta contratação de acordo com as condições e prazos propostos, e demais especificações constantes neste Termo de Referência;

8.2.2. Aceitar nas mesmas condições contratuais os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicialmente contratado, observado o disposto no artigo 125 da Lei nº 14.133/2021, servindo como base de cálculo para as alterações os preços unitários constantes na proposta vencedora;

8.2.3. Comunicar imediatamente à Contratante a ocorrência de associação com outrem, cessão ou transferência total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação, para conhecimento e adoção das providências necessárias, inclusive quanto à análise de viabilidade de manutenção da relação contratual;

8.2.4. Manter-se com regularidade fiscal e trabalhista durante toda execução contratual.

8.3. OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO IMÓVEL

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



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E GESTÃO**

- 8.3.2** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 8.3.3** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 8.3.4** Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 8.3.5** Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;
- 8.3.6** Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- 8.3.7** Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o contrato firmado com a Contratante, sem prévia e expressa anuência;
- 8.3.8** 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 da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA 9 – BENFEITORIAS

9.1. O Locatário poderá realizar benfeitorias úteis e voluntárias para melhor adequação e utilização das instalações mediante anterior consentimento da Locadora.

CLÁUSULA 10 – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

10.1.1. O prazo de execução dos serviços se dará a partir da data da assinatura do contrato, em observância ao disposto no artigo 42 da Lei Complementar N° 101, de 4 de maio de 2000.

10.1.2 ? prazo de execução dos serviços poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, conforme preceitua o artigo 107, da Lei N° 14.133, DE 1° DE ABRIL DE 2021.

10.1.3. A forma de execução dos serviços será contínua.

CLÁUSULA 11 – DA VISTORIA

11.1 É reservado à Locadora o direito de vistoriar o imóvel locado, sempre que lhe aprouver, bastando que o faça mediante prévia e escrita comunicação ao Locatário.

CLÁUSULA 12- DO REAJUSTAMENTO DO VALOR CONTRATADO

12.1. Caso o Contrato venha a ser prorrogado, o valor do aluguel poderá ser reajustado mediante acordo entre as partes, com base na variação do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, desde que justificadamente compatível com o preço de mercado.

São Cristóvão/SE, 05 de Setembro de 2025.

Joanilson



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E GESTÃO

MARCOS ANTONIO DE AZEVEDO SANTANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E GESTÃO

Josenilson de Santana

JOSENILSON DE SANTANA
JOSENILSON DE SANTANA
CPF: 609.***.***-15