



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA

PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: 2024.003 - SECULT

DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE: Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº. 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

DO OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA BIBLIOTECA E MUSEU MUNICIPAL, COM AS ESPECIFICAÇÕES: 01 (UM) PAVIMENTO TÉRREO, COM 123,5 METROS QUADRADOS DE ÁREA CONSTRUÍDA, POSSUINDO 04 SALAS, 02 BANHEIROS SOCIAIS, 01 ÁREA DE SERVIÇO E 01 COZINHA LOCALIZADO NA RODOVIA COACY PEREIRA Nº 169, CENTRO - ARATUBA-CE DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE TURISMO E CULTURA.

CONSIDERANDO a solicitação da Secretaria Municipal de Turismo e Cultura que traz em seu bojo o Estudo Técnico Preliminar, atestando a necessidade de locação do imóvel.

CONSIDERANDO o Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, atestando a adequação do imóvel escolhido à satisfação da necessidade do ente municipal, bem como, à compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado. Assim os requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel pela municipalidade;

CONSIDERANDO que os documentos colacionados espelham a regularidade jurídica e fiscal do locador, inexistindo, nesta senda, motivos ou vícios que ensejem a rejeição da pretensão à contratação almejada;

CONSIDERANDO Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que preenchidos os requisitos estabelecidos no §5º do mesmo dispositivo legal in verbis:

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

(...)

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

(...)

§ 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.

DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA: A escolha recaiu sobre o imóvel localizado na **Rodovia Coacy Pereira nº 169 - Centro, Aratuba/CE**, por possuir os requisitos necessários à sua contratação, além de possuir



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA

preço compatível com o de mercado, conforme Laudo Técnico de Avaliação, conforme justificativas e documentos que repousam nos presentes autos, o qual é de propriedade do Sr. **MANOEL VENANCIO BARROSO – CPF Nº 230.104.793-87**, que apresenta os requisitos de habilitação e qualificação mínimos necessários solicitados pela Administração.

PREÇO E PAGAMENTO: A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do erário deve ser meta permanente de qualquer administração. Considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, tem-se que a justificativa do preço é um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos, a teor do inciso VII, do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021. Mesmo tratando-se o caso em tela de contratação por Inexigibilidade de Licitação, onde há inviabilidade de competição, a Administração Pública Municipal deve justificar o preço contratado de modo a demonstrar que o valor se encontra adequado ao preço de mercado.

Assim, vale ressaltar que o preço mensal da locação é de **R\$ 2.800,00 (Dois mil e oitocentos reais)** perfazendo o valor global de **R\$ 33.600,00 (Trinta e três mil e seiscentos reais)** para o período de **12 (doze) meses**, e está em compatibilidade com o valor do mercado imobiliário local, conforme Laudo de Avaliação elaborado pelo Setor competente desta municipalidade. O pagamento será efetuado até décimo quinto dia útil do mês subsequente ao da utilização do imóvel.

PRAZO DE EXECUÇÃO: A presente contratação terá vigência a partir de sua assinatura por um período de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado em conformidade com a Lei nº 14.133/2021

DOCUMENTOS INTEGRANTES: Integram o presente Termo de Inexigibilidade de Licitação como se nele estivessem transcritos, os seguintes anexos:

- a) Laudo de Avaliação do Imóvel;
- b) Documentos de Habilitação do Proprietário do Imóvel;
- c) Documentos do imóvel Locado.

DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: As despesas com a presente locação, correrão por conta da seguinte dotação orçamentária do exercício de 2024.

DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS	
Órgão:	07- Secretaria de Turismo e Cultura
Unidade Orçamentária:	0701- Sec. De Turismo e Cultura
Projeto Atividade:	13.122.0007.2.045.0000- Gestão Administrativa da Sec. De Turismo e Cultura
Natureza da Despesa:	3.3.90.36.00- Outros Serviços Terceiro- Pessoa Física
- Fonte de Recurso:	1.500.0000.00 - Recursos não vinculados de Impostos

Ratificamos a legalidade do processo de inexigibilidade de licitações, amparado no art. 74, Inc V, da Lei 14.133/2021, bem como § 5º, face ao atendimento de todos pré-requisitos legais. Sendo assim, não há impedimento de ordem legal para o acolhimento da postulação da inexigibilidade.

ARATUBA-CE, 20 de Maio de 2024.


RAQUEL FERREIRA DE PAIVA
Agente de Contratação



45
e

ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA

MINUTA CONTRATO

O **MUNICÍPIO DE ARATUBA/CE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CPF/MF sob o nº 07.387.525/0001-70, com sede na Rua Júlio Pereira, nº 304 - Centro, Aratuba/CE, através da **SECRETARIA DE TURISMO E CULTURA**, neste ato representado por seu Secretário, Sr. _____, inscrito no CPF sob o nº _____, doravante denominado **LOCATÁRIA** e do outro lado a(o) Sr(a). _____, pessoa física residente e domiciliada na Rua _____, nº ____ - Centro, cidade de Aratuba/CE, CEP nº _____, inscrita no CPF sob o nº _____, doravante denominada **LOCADOR(A)**, para locação do bem descrito na Cláusula Primeira, conforme autorizado para o processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº IN2024.003-SECULT**, regendo-se pela Lei Federal nº 14.133/21, artigo 74 inciso V e pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, firmam entre si o presente **TERMO DE CONTRATO** mediante as cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente contrato tem por objeto a **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** _____ situado à Rua _____ Nº _____, Bairro: _____, município de _____/CE.

1.2 Acostados aos autos do **Processo Administrativo nº DFD 024/2024 – Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel nº IN2024.003-SECULT**, cuja tramitação resultou no presente instrumento de contrato, encontra-se anexado o laudo de avaliação, constando as atuais condições de habitabilidade do imóvel, sendo que este documento passa a fazer parte do presente contrato, independente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1 O presente contrato terá vigência de **12 (doze) meses**, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais períodos, se demonstrado o interesse das partes.

2.2 Durante a vigência deste contrato, a Secretaria de _____ reserva-se o direito de renúncia, a qualquer tempo, desde que expresse essa vontade ao **LOCADOR(A)**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E DO REAJUSTAMENTO

3.1 Fica estabelecido como valor mensal do aluguel do imóvel: **R\$ _____ (_____)**, totalizando para este contrato o valor global de **R\$: _____ (_____)** para os **12 (doze) meses** de sua vigência.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID	QTD
1	LOCAÇÃO DE 01 IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA BIBLIOTECA E MUSEU MUNICIPAL, COM AS ESPECIFICAÇÕES: 01 (UM) PAVIMENTO TÉRREO, COM 123,5 METROS QUADRADOS DE ÁREA CONSTRUÍDA, POSSUINDO 04 SALAS, 02 BANHEIROS SOCIAIS, 01 ÁREA DE SERVIÇO E 01 COZINHA LOCALIZADO NA RODOVIA COACY PEREIRA Nº 169, CENTRO - ARATUBA-CE DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE TURISMO E CULTURA.	MÊS	12

3.2 Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data de assinatura do contrato.

3.2.1 Após o interregno de um ano, a contar da data do contrato, os preços contratados serão reajustados, independentemente de solicitação do contratado, com base na variação do IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado) da FGV (Fundação Getúlio Vargas), ou em caso de sua extinção, ou desvinculação do referido índice, passará a ser corrigido pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

3.2.2 A aplicação do reajuste se fará a partir do 13º mês a contar da data do contrato, sendo que o seu valor percentual se manterá fixo por 12 meses, e assim sucessivamente a cada 12 meses.

CLÁUSULA QUARTA – DO RECURSO FINANCEIRO

4.1 As despesas decorrentes do presente contrato, serão pagas com recursos previstos no orçamento vigente, conforme a seguinte classificação:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:	
Órgão:	
Unidade Orçamentária:	
Projeto Atividade:	
Natureza da Despesa:	
Fonte de Recurso:	



49
E

ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1 O pagamento do valor mensal do aluguel do imóvel deverá ser efetuado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

5.2 O pagamento será efetuado através de crédito em conta corrente do LOCADOR, conforme informação fornecida pela LOCATÁRIA.

CLAUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS E OUTRAS DESPESAS

6.1 Caberá ao LOCADOR a obrigação de pagar o IPTU bem como suas respectivas majorações que, a qualquer título, incidam, ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente locação, ainda que lançados em nome do LOCADOR, ou de outrem.

6.1.1 Cabe salientar que em conformidade com o Código Tributário Municipal, diante da locação do imóvel por parte da Prefeitura Municipal de ARATUBA, poderá o LOCADOR solicitar a isenção dos valores oriundos ao pagamento do IPTU.

6.2 Compete à Prefeitura Municipal de ARATUBA a obrigação pelo pagamento dos aluguéis e seus posteriores reajustes.

6.3 Compete ao BENEFICIÁRIO do aluguel a obrigação pelo pagamento das contas de energia elétrica e água referentes ao imóvel locado, devendo para tanto efetuar a transferência das contas para seu nome durante todo o período de locação do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO

7.1 O imóvel ora locado deverá ser entregue pelo BENEFICIÁRIO nas condições especificadas no Laudo de Avaliação que é parte integrante deste.

7.1.2 - O BENEFICIÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as demais, devendo mantê-lo em boas condições de higiene e limpeza, com aparelhos sanitários, hidráulicos e de iluminação, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em bom estado de conservação e funcionamento, por sua conta, para da mesma forma como recebidos, restituí-los quando findo, ou rescindido o contrato.

7.1.3 Não cumpridas as obrigações mencionadas no item anterior, a LOCADORA poderá executar às expensas da LOCATÁRIA/BENEFICIÁRIO, as obras necessárias à reposição do imóvel na situação que ora é entregue.

7.1.4 As benfeitorias necessárias, bem como as úteis, introduzidas pela LOCATÁRIA, deverão ser autorizadas com antecedência pela LOCADORA, sendo nestes casos indenizáveis, permitindo o exercício do direito de retenção, por parte da LOCADORA.

7.1.5 Eventuais obras ou qualquer tipo de adaptação que venham a ser executadas pela LOCATÁRIA, ainda que autorizadas, não a isentará de responder pela segurança destas, bem como por eventuais intimações, ou notificações dos poderes públicos, arcando com ônus de multas e emolumentos por transgressões que porventura vier a infringir e, em hipótese alguma, poderá exigir qualquer indenização da LOCADORA por ocasião da entrega do imóvel, responsabilizando-se, exclusivamente pelo exercício de sua atividade no local, obrigando-se a respeitar os direitos de vizinhança, especialmente no que se refere ao barulho.

CLÁUSULA OITAVA – DA GARANTIA DO IMÓVEL

8.1 O objeto do presente contrato deve estar livre de qualquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam o livre e pleno uso pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA NONA – DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES

9.1 São direitos e obrigações das partes, aqueles estabelecidos na Lei Federal nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO

10.1 A LOCADORA reconhece os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa, previstos no art. 137 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

Este contrato poderá ser rescindido:

a) findo o prazo de locação, e

b) nos casos elencados no artigo 9º e 47 da Lei Federal nº 8.245/91.

Parágrafo 1º - Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pela LOCATÁRIA à LOCADORA nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que o recebeu, conforme Laudo de Avaliação integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal das instalações, mediante quitação da LOCADORA.

Parágrafo 2º - A presente locação poderá ser rescindida sem o pagamento de multa, hipótese na qual ambas as partes ficarão obrigadas a notificar a outra por escrito por no mínimo 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

12.1 A fiscalização e acompanhamento dos serviços contratados e realizados ficarão a cargo da **Secretaria** _____, por meio do gestor do contrato previamente designado, a quem compete verificar se sendo executado corretamente a prestação dos serviços, obedecendo ao presente contrato e aos demais documentos que o integram.



42

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941