

**ESTADO DO CEARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA**



**PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: 001/2025 - GAB**

**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 UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DO CIDADÃO E CASA DA MULHER DE ARATUBA COM AS ESPECIFICAÇÕES: PRÉDIO CONTENDO 189,71 METROS QUADRADOS DE ÁREA CONSTRUÍDA, SENDO UM GALPÃO COMPOSTO COM BANHEIRO SOCIAL, 03 (TRÊS) SALAS, 05 (CINCO) QUARTOS, 03 (TRÊS) BANHEIROS, 01 (UMA) COZINHA, 01 (UMA) DESPENSA, 01 (UMA) ÁREA DE SERVIÇO, 01 (HALL). 02 (DUAS) ÁREAS SENDO 01 NO PISO SUPERIOR.**

**CONSIDERANDO** a solicitação da CHEFIA DE GABINETE 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.

(...)

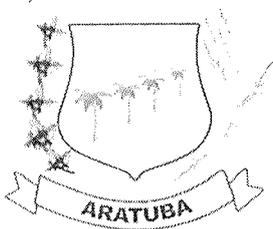
§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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 **Rua Júlio Pereira, 370, Centro, Aratuba/Ceará**, 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 da Sra. **PLACIANE SILVEIRA GOMES**, inscrita no CPF nº **804.439.313-72**, 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\$ 2.000,00 (dois mil reais)** perfazendo o valor global de **R\$ 94.000,00 (noventa e quatro mil reais)** para o período de **47 (quarenta e sete) 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 **47 (quarenta e sete) 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.

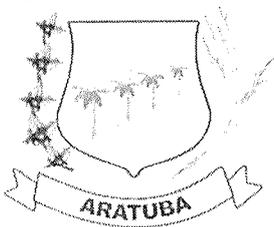
**DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** As despesas com a presente locação, correrão por conta da seguinte dotação orçamentária do exercício de 2025.

<b>DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS</b>	
<b>Órgão:</b>	02 - GABINETE DO PREFEITO
<b>Unidade Orçamentária:</b>	02.01 – GABINETE DO PREFEITO
<b>Projeto Atividade:</b>	04.122.0004.2.011.0000- GESTÃO ADMINISTRATIVA DO GABINETE DO PREFEITO
<b>Natureza da Despesa:</b>	3.3.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA
<b>- Fonte de Recurso:</b>	1.500.0000.00 - RECEITAS NÃO VINCULADAS 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, 24 de janeiro de 2025.

**RAQUEL FERREIRA DE PAIVA**  
Agente de Contratação



**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 **CHEFIA DE GABINETE**, 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 IN2025.001-GAB**, 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 001/2025 – Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel nº IN2025.001-GAB**, 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 **47 (quarenta e sete) 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 **47 (quarenta e sete) meses** de sua vigência.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	V. UNIT	V. TOTAL
01	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DO CIDADÃO E CASA DA MULHER DE ARATUBA COM AS ESPECIFICAÇÕES: PRÉDIO CONTENDO 189,71 METROS QUADRADOS DE ÁREA CONSTRUIDA, SENDO UM GALPÃO COMPOSTO COM BANHEIRO SOCIAL, 03 (TRÊS) SALAS, 05 (CINCO) QUARTOS, 03 (TRÊS) BANHEIROS, 01 (UMA) COZINHA, 01 (UMA) DESPENSA, 01 (UMA) ÁREA DE SERVIÇO, 01 (HALL), 02 (DUAS) ÁREAS SENDO 01 NO PISO SUPERIOR.	MÊS	47		

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.

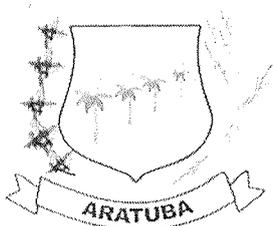
3.2.2 A aplicação do reajuste se fará a partir do 13º mês a contar da data do contrato, sendo que o seu valor percentual se manterá fixo por 12 meses, e assim sucessivamente a cada 12 meses.

**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:

<b>DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:</b>	
Órgão:	
Unidade Orçamentária:	
Projeto Atividade:	
Natureza da Despesa:	
Fonte de Recurso:	

**CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO**



**ESTADO DO CEARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA**



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, restitui-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.

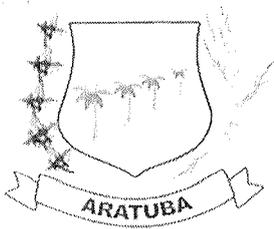
**Parágrafo 1º** - Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pela LOCATÁRIA à LOCADORA nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que o recebeu, conforme Laudo de Avaliação integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal das instalações,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

12.3 A fiscalização será exercida no âmbito dos interesses da locatária e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou



**ESTADO DO CEARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA**



de seus agentes e/ou prepostos. Qualquer exigência da fiscalização inerente ao objeto e termos do presente instrumento deverá ser prontamente atendida pelo LOCADOR, sem ônus para a LOCATÁRIA.

12.4 Verificada a ocorrência da irregularidade injustificada no cumprimento do contrato a fiscalização indicada pela LOCATÁRIA adotará as providências legais e contratuais cabíveis, inclusive quanto à aplicação de penalidades, quando for o caso.

12.5 O LOCADOR obriga-se a permitir à fiscalização da LOCATÁRIA, acesso a toda documentação pertinente e todos os dados, elementos e espaços físicos referentes à prestação dos serviços, sempre que solicitado.

12.6 Compete ainda à fiscalização da LOCATÁRIA, elaborar as justificativas para instrução dos procedimentos que resultarem em Termos Aditivos e as justificativas e fundamentações de quaisquer outros instrumentos de alteração contratual, bem como sugerir normas e orientações visando o exato cumprimento deste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PENALIDADES E DAS MULTAS**

13.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;

c) multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;

d) suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Aratuba/CE, pelo prazo de até dois anos;

e) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA:** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA:** 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.

**SUBCLÁUSULA QUARTA:** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

**SUBCLÁUSULA QUINTA:** 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, cobrados judicialmente.

**SUBCLÁUSULA SEXTA:** A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

**SUBCLÁUSULA SÉTIMA:** 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 QUARTA - DA PUBLICAÇÃO**

14.1 A LOCATÁRIA providenciará a publicação resumida do presente contrato, nos termos do parágrafo único do art. 72 da Lei Federal 14.133/21 e suas alterações.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

16.1 Fica eleito o Foro da Comarca de ARATUBA para dirimir quaisquer dúvidas, ou questões oriundas do presente contrato, excluído qualquer outro, ainda que privilegiado.

E por estarem de acordo com as condições aqui estipuladas, lavrou-se o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e para o mesmo efeito, o qual, após lido e achado conforme, vai assinado pelas partes: LOCADORA, LOCATÁRIA e testemunhas.

ARATUBA, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ DE 2025.

\_\_\_\_\_  
Pela LOCATÁRIA

\_\_\_\_\_  
LOCADOR

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_