

ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: 001/2025 - SAF

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 IMÓVEL COM ACESSIBILIDADE ADEQUADA, ESPAÇO PARA ATENDIMENTO AO PÚBLICO, ÁREA DE ARMAZENAMENTO, E DEMAIS INSTALAÇÕES NECESSÁRIAS PARA O FUNCIONAMENTO DOS SERVIÇOS POSTAIS NO DISTRITO DE PAI JOÃO NO MUNICÍPIO DE ARATUBA/CE, COM AS ESPECIFICAÇÕES: PRÉDIO CONTENDO 40,50 METROS QUADRADOS DE ÁREA CONSTRUÍDA, SENDO 01 SALA FORRADA COM FORRO PVC, 01 COZINHA, 01 BANHEIRO SOCIAL E 01 VARANDA, TODOS OS CÔMODOS COM PISO REVESTIDO NA CERÂMICA.

CONSIDERANDO a solicitação da SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS 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.

(...)

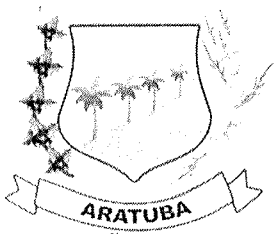
§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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 situado na **localidade de Pai João s/nº – Aratuba/CE**, por possuir os requisitos necessários à sua contratação, além de possuir preço



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA: A escolha recaiu sobre o imóvel situado na **localidade de Pai João s/nº – Aratuba/CE**, por possuir os requisitos necessários à sua contratação, além de possuir 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. **EVILASIO ALVES LIMA**, inscrita no CPF nº **897.355.953-20**, 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\$ 1.000,00 (mil reais)** perfazendo o valor global de **R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)** para o período de **45 (quarenta e cinco) 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 **45 (quarenta e cinco) meses**, podendo ser prorrogado conforme os termos do Artigo 106 da Lei 14.133/2021 e na forma da Lei nº 8.245/91.

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.

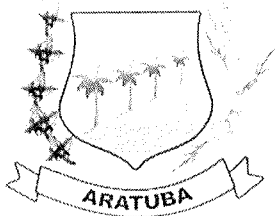
DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: As despesas com a presente locação, correrão por conta da seguinte dotação orçamentária do exercício de 2025.

DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS	
Órgão:	01 – SEC. DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Unidade Orçamentária:	01.01 – SEC. DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
Projeto Atividade:	04.122.0007.2.003.0000 - GESTÃO ADMINISTRATIVA DO GOVERNO MUNICIPAL
Natureza da Despesa:	3.3.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA
- Fonte de Recurso:	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, 11 de março 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 **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**, 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-SAF**, 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 011/2025 – Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel nº IN2025.001-SAF**, 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 **45 (quarenta e cinco) meses**, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado conforme os termos do Artigo 106 da Lei 14.133/2021 e na forma da Lei nº 8.245/91.

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 **45 (quarenta e cinco) meses** de sua vigência.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	V. UNIT	V. TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ACESSIBILIDADE ADEQUADA, ESPAÇO PARA ATENDIMENTO AO PÚBLICO, ÁREA DE ARMAZENAMENTO, E DEMAIS INSTALAÇÕES NECESSÁRIAS PARA O FUNCIONAMENTO DOS SERVIÇOS POSTAIS NO DISTRITO DE PAI JOÃO NO MUNICÍPIO DE ARATUBA/CE, COM AS ESPECIFICAÇÕES: PRÉDIO CONTENDO 40,50 METROS QUADRADOS DE ÁREA CONSTRUÍDA, SENDO 01 SALA FORRADA COM FORRO PVC, 01 COZINHA, 01 BANHEIRO SOCIAL E 01 VARANDA, TODOS OS CÔMODOS COM PISO REVESTIDO NA CERÂMICA.	MÊS	45		

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

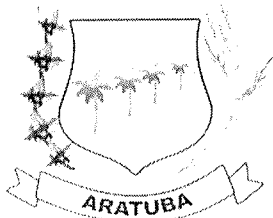
3.2.1 Após o interregno de um ano, a contar da data do contrato, os preços contratados serão reajustados, independentemente de solicitação do contratado, com base na variação do IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado) da FGV (Fundação Getúlio Vargas), ou em caso de sua extinção, ou desvinculação do 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:	



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.

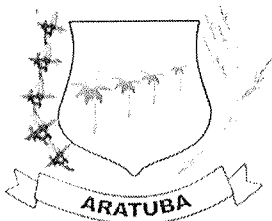
Parágrafo 1º - Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pela LOCATÁRIA à LOCADORA nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que o recebeu, conforme Laudo de Avaliação integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal das instalações,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

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. _____