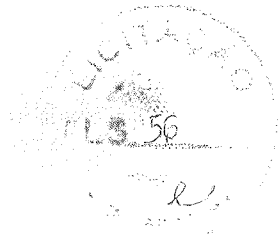


ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: IN2025.011-SAS

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 NO MUNICÍPIO DE ARATUBA/CE PARA DESTINAÇÃO AO PROGRAMA DE ALUGUEL SOCIAL, A FIM DE OFERECER MORADIA PARA UMA FAMÍLIA EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL.

CONSIDERANDO a solicitação da Secretaria Municipal de Assistência Social traz em seu bojo Parecer Social, elaborado pela Assistente Social Sra. **Antônia Solange Souza Pereira**, atestando a necessidade de locação do imóvel para atendimento a **Sra. Tereza Cristina da Silva**.

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.

(...)

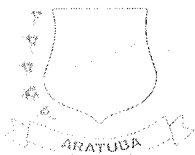
§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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;

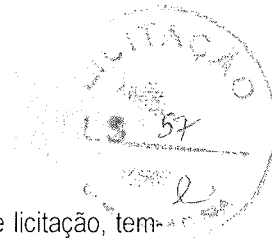
II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

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 no **Distrito de Pai João – Zona Rural - 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 da Sra. **MARIA MARTINS DOS SANTOS**, inscrita no CPF nº **000.072.043-70**, que apresenta os requisitos de habilitação e qualificação mínimos necessários solicitados pela Administração.



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



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\$ 500,00 (Quinhentos reais)** perfazendo o valor global de **R\$ 3.000,00 (três mil reais)** para o período de **06 (seis) 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 **06 (seis) 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.

DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS	
Órgão:	10 - SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Unidade Orçamentária:	01.01 – SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Projeto Atividade:	08.122.0007.2.107.0000 Gesta Administrativa da Secretaria de Assistência Social
Natureza da Despesa:	3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros - 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.

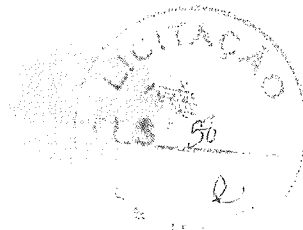
ARATUBA-CE, 26 de maio de 2025.

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 CNPJ/MF sob o nº 07.387.525/0001-70, com sede na Rua Júlio Pereira, nº 304 - Centro, Aratuba/CE, através da **SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, 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 IN2025.011-SAS**, 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 Nº 023/2025 – Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel nº IN2025.011-SAS**, 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 **06 (seis) 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 **06 (seis) meses** de sua vigência.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	V. UNIT	V. TOTAL
01	O IMÓVEL OBJETO DESSA LOCAÇÃO SERÁ UMA RESIDÊNCIA CONTENDO 212,16 METROS QUADRADOS DE ÁREA CONSTRUÍDA, COM COBERTA EM TELHA COLONIAL, PISO EM CERÂMICA, PINTURA EM SUPERCAL, PORTAS INTERNAS E EXTERNAS DE FICHE E INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS EM PERFEITO ESTADO, SENDO: 01 SALA, 03 QUARTOS, 01 COZINHA, 01 BANHEIRO E 01 ÁREA DE SERVIÇO, COM ALPENDRE.	MÊS	6		

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

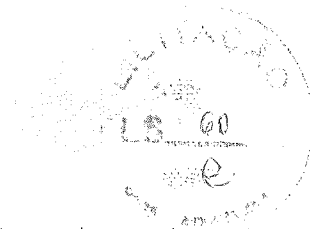
4.1 As despesas decorrentes do presente contrato, serão pagas com recursos previstos no orçamento vigente, conforme a seguinte classificação:

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

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA



LOCATÁRIA ou 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 a 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, excluindo 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. _____