



LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTEIRAS C.N.P.J. nº 07.654.114/0001-02
Rua Mestre Zuca S/N, 63.270-000 - CENTRO - PORTEIRAS - CEARÁ

PROPRIETÁRIO

VANDERLEI LAURENTINO LINO - CPF nº 308.292.083-72

LOCAL DA AVALIAÇÃO

Avenida Antônio Libório, nº 135, Centro - CEP 63.270-000 - Porteiras - Ceará

1. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é determinar o valor real e atual da locação de um imóvel, bem como atestar as condições físicas do mesmo, para a utilização da infraestrutura de atendimento e prestação de serviços da prefeitura municipal de Porteiras-CE.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do laudo de avaliação é a determinação do valor de mercado da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado, conforme o Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores, para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1. Documentação

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, tendo sido aferidas a área em campo pelos nossos técnicos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas.

3.2. Caracterização da região

A região onde encontra-se localizado o imóvel é urbano, respeitando as distâncias exigidas pelas normas.

3.3. Descrição do imóvel

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e uso, os materiais empregados são de boa qualidade. O imóvel situa-se em logradouro pavimentado em pedra, o local possui iluminação pública adequada, saneamento e abastecimento d'água.

Imóvel comercial, medindo 5,50x11,50mts, localizado à Av. Antônio Libório nº 135, Centro, Município de Porteiras/CE. O mesmo encontra-se em terreno de topografia plana, situado em uma área residencial, apresentado: 01 salão, 02 WC e 01 cozinha, piso, paredes e telhado em perfeito estado em conservação.

Na visita, in loco, presenciou-se o preenchimento dos requisitos necessários para a finalidade, a qual servirá imóvel.

3.4. Localização

Avenida Antônio Libório, nº 135, Centro - CEP 63.270-000 - Porteiras - Ceará.

3.5. Melhoramentos públicos

A região onde o imóvel situa-se, tem logradouro pavimentado em asfalto, o local possui iluminação pública adequada e abastecimento d'água, serviço de limpeza e coleta de lixo.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653 - 3: 2004, em seu item 9 - especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:



"9.1.1 a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante de grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

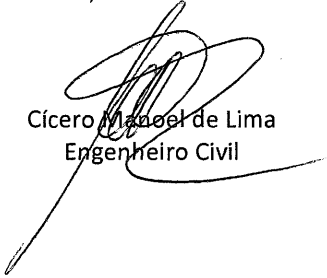
Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653 - 3: 2004, item 9.2.1 - tabela 1 e tabela 2, item 9.2.3 — tabela 5, o presente laudo de avaliação possui grau de fundamentação I.

5. CONCLUSÃO

Diante do todo exposto, conclui-se, por base nas considerações descritas acima, quanto ao imóvel, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação, serviços públicos e fins de utilização, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel objeto em:

VALOR DO ALUGUEL POR MÊS
650,00 (SEISCENTOS E CINQUENTA REAIS)

Porteiras-CE, 06 de Janeiro de 2025.


Cícero Manoel de Lima
Engenheiro Civil



TERMO DE REFERÊNCIA

1 - DO OBJETO

Locação de imóvel para funcionamento de depósito de bens do Fundo Municipal de Educação do Município de Porteiras/CE, conforme as descrições do quadro abaixo:

Item	Especificação	Unid.	Quant.	Valor Mensal	Valor Total
01	Locação de imóvel para funcionamento de depósito de bens do Fundo Municipal de Educação, localizado à Avenida Antônio Libório, nº 135, Centro - Porteiras/CE - Zona Urbana do município de Porteiras/CE	Mês	12	650,00	7.800,00
				Total	7.800,00

2 - DA FUNDAMENTAÇÃO

As contratações da administração pública obedecem aos ditames da lei, que dispõe a obrigatoriedade de um procedimento licitatório nas modalidades elencadas no art. 28, da Lei Federal nº 14.133/2021. O legislador no intuito de dar maior segurança ao dinheiro público limitou o administrador para que este contratasse apenas diante de propostas mais vantajosas para a administração pública, mas é claro que há situações que exige uma contratação direta, que se encontra como uma exceção à regra. Por essa razão, só serão permitidas em circunstâncias que caracterizem verdadeiramente uma situação de excepcionalidade.

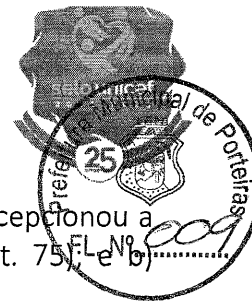
O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

Art. 37...

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.



Substituindo a antiga Lei de Licitações, a Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, que excepcionou a regra da licitação em duas espécies de procedimentos: a) dispensa de licitação (art. 75); e b) inexigibilidade de licitação (art. 74).

Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, *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.

O artigo 51, da Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

A Lei de Licitações nº 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, acertadamente, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação. O pressuposto que levou o legislador a autorizar o afastamento do dever de licitar nesses casos repousa sobre a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada, "singularidade").

Pois bem, no caso em tela e considerando a nova lei de licitações e contratos (Lei Federal nº 14.133/2021) a justificativa para a inexigibilidade envolvendo compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º): I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e 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.



Conforme constatado acima, evidencia-se a possibilidade legal da contratação direta, sem necessidade de procedimento licitatório, devidamente fundamentado na legislação e doutrina.

3 - DA JUSTIFICATIVA

Justificamos a escolha do referido imóvel, visto que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada Unidade, conforme consta na Declaração de Inexistência de Imóveis. O imóvel dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas e servirá como base adequada para o ponto de apoio dos agentes de segurança pública na realização de suas atribuições em função do interesse público.

4 - DA INDICAÇÃO DOS LOCAIS DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS E DAS REGRAS PARA RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO, QUANDO FOR O CASO

O imóvel está localizado no endereço: Avenida Antônio Liborio, nº 135, Centro - Porteiras/CE - Zona Urbana do município de Porteiras/CE.

Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves.

Salvo quando houver disposição diversa em contrato, o recebimento se dará:

- ✓ Inicial, mediante vistoria e relatório detalhado, para atestar a conformidade do imóvel com a especificação contratual, e demais complementações que enseje ações corretivas no imóvel;
- ✓ Anual, mediante nova vistoria e relatório detalhado, para atestar a conformidade do imóvel com a especificação contratual, e demais complementações que enseje ações corretivas no imóvel;
- ✓ Final, mediante nova vistoria e relatório detalhado, para fins de devolução do imóvel.

O recebimento final não deverá exceder o prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do encerramento do contrato.

5 - DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do Erário Municipal deve ser meta permanente de qualquer administração.

Como se sabe, tendo em vista que o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa à administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço.

O preço pactuado nesse processo administrativo de INEXIGIBILIDADE de licitação é o preço estabelecido pelo Laudo Técnico de Vistoria realizado pelo Engenheiro do Município. Sendo que o



valor ofertado pela locação do imóvel está compatível com a realidade mercadológica, conforme laudo de avaliação do engenheiro responsável, devidamente acostado aos autos do processo.



6 - MOTIVO DA ESCOLHA

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na Avenida Antônio Libório, nº 135, Centro - Porteiras/CE - Zona Urbana do município de Porteiras/CE, de responsabilidade do Sr. VANDERLEI LAURENTINO LINO, residente e domiciliado na Avenida Antônio Libório, nº 123, Centro - Porteiras/CE, inscrito no CPF sob o nº 308.292.083-72, tendo em vista o imóvel apresentar melhor estrutura, área física e localização, e inexistência de outros imóveis com características apropriadas para atender as necessidades do Fundo Municipal de Educação, além de possuir preço compatível com o praticado no mercado.

A ausência de licitação, no caso em questão, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não o escolhido. As características do imóvel, tais como localização, dimensão, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a Administração não tem outra escolha.

7 - DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação e de regularidade fiscal do contratado, conforme estabelecido nas disposições da nova lei de licitações, vejamos o que dispõe o art. 72, inciso II da Lei:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

(...) V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

Por sua vez, no tocante a habilitação do contratado, o art. 66 e 68 da Lei Federal nº 14.133/2021 assevera o seguinte:

Art. 66. A habilitação jurídica visa a **demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações**, e a documentação a ser apresentada por **ele limita-se à comprovação de existência jurídica da pessoa** e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada.

Resta deixar consignado que a pessoa física a ser contratada demonstrou sua habilitação jurídica e regularidade fiscal, conforme os documentos que foram apresentados e que estão disponíveis nos presentes autos.

8 - DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL

O Contrato terá vigência de **12 (doze) meses**, contados da data de sua assinatura, prorrogável na forma dos artigos 106 e 107, da Lei nº 14.133, de 2021.



9 - DA FORMA DE ENTREGA E DE EXECUÇÃO

O(A) LOCADOR(A) deverá entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do Contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

Em caso de não cumprimento, o LOCATÁRIO poderá, após Notificação Extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários, mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços.

Ao LOCATÁRIO é facultada a realização de obras de ampliação e adaptação que julgar necessárias para atender à finalidade pública, sempre com o consentimento por escrito do(a) LOCADOR(A).

As despesas deverão ser feitas à custa do(a) LOCADOR(A) e sob sua inteira responsabilidade, as quais, findada a locação, ficarão incorporadas ao imóvel, sem que lhe caiba direito à indenização pelas mesmas.

O Termo de Recebimento do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato, no ato de recebimento das chaves, momento este que será dado início à vigência da contratação.

Comporá o Termo de Recebimento do Imóvel o Relatório Técnico elaborado por servidor(a) engenheiro(a) do Locatário, detalhando as condições do imóvel que será recebido, devendo conter fotografias, bem como ser conclusivo quanto a aprovação das instalações a serem ocupadas.

O Termo de Devolução do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato quando da desocupação do imóvel ao final do Contrato, devendo ser assinado pelo(a) LOCADOR(A), momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do Contrato.

Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

10 - DO MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133 de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

O órgão ou entidade poderá convocar representante da pessoa física para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).



O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no mesmo, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do mesmo, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para o feito.

O fiscal informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo(s) fiscal(is) do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento, a exemplo da ordem de serviço/compra, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais, quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pela contratada, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.



O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

A contratada deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-la na execução do contrato.

A indicação ou a manutenção do preposto da pessoa física poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a mesma designar outro para o exercício da atividade.

11 - DO PAGAMENTO

O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel em questão será de R\$ R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais, perfazendo o valor global de R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais).

Os pagamentos serão efetuados pelo Locatário ao(à) LOCADOR(A), até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No valor a ser pago estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela contratada.

Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

A contratada regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

12 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo(a) LOCADOR(A), de acordo com o futuro contrato;

Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste Termo de Referência, vinculado ao futuro contrato;



Notificar o(a) LOCADOR(A), por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

Acompanhar e fiscalizar a execução do futuro contrato e o cumprimento das obrigações pela Contratada;

Efetuar o pagamento ao(à) LOCADOR(A) do valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos neste Termo de Referência e no futuro Contrato;

Aplicar ao(à) Locador(a) as sanções previstas na lei e no futuro Contrato;

Cientificar o Órgão competente para adoção das medidas cabíveis, quando do descumprimento de obrigações pelo(a) LOCADOR(A);

Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste;

Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;

Não efetuar modificações no imóvel sem autorização do(a) LOCADOR(A), facultando-lhe, desde já, vistoriar o mesmo quando julgar conveniente;

Entregar o imóvel ao fim da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme condições constatadas em vistoria técnica.

13 - DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)

Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei nº 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao contratante e não poderá onerar o objeto do contrato;

Comunicar ao Fiscal do contrato, em tempo hábil, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto contratual;

Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação;



Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre.

Disponibilizar o imóvel acima descrito nos prazos e condições estipuladas no contrato, e cumprir, sem restrição e no que couber, o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;

Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do LOCATÁRIO, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;

Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel objeto deste instrumento sem autorização do LOCATÁRIO, especialmente aquelas que possam alterar a condições de utilização do mesmo em razão da necessidade de instalação;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;

Quaisquer outros impostos que o imóvel estará sujeito, correrão por conta do(a) LOCADOR(A).

15 - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

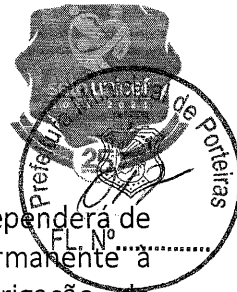
O LOCATÁRIO receberá o imóvel em perfeito estado de uso e conservação, com todas as suas instalações funcionando, instalações elétricas, telefônicas, se for o caso, de água, interruptores e tomadas, comprometendo-se a entregá-lo, finda a locação, em condições iguais e de uso imediato, sob pena de responder pelos prejuízos apurados, prefixados pelas partes caso o(a) LOCADOR(A) não deseje apurar em vistoria "ad perpetuum rei memoriam".

Serão de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO todas as despesas com a conservação do imóvel, inclusive reparos em pintura, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, portas, ferragens, consertos em pisos, paredes e telhados.

Obriga-se, o LOCATÁRIO as substituições que se fizerem necessárias, devendo estas substituições serem levadas a efeito com materiais da mesma marca, referência e padrão dos materiais substituídos, e, na hipótese da impossibilidade das substituições serem feitas como aqui especificadas, deverão os materiais a serem utilizados, obter previamente a aprovação do(a) LOCADOR(A).

No caso do LOCATÁRIO pretender fazer a substituição do revestimento de paredes ou pisos, se não encontrado o revestimento ou piso do mesmo padrão, deverá o mesmo proceder a substituição de todo o revestimento ou piso da dependência, por outro semelhante, que deverá ser submetido a aprovação prévia do(a) LOCADOR(A), de tal modo que não produza desvalorização do imóvel.

16 - DAS MODIFICAÇÕES E BENFEITORIAS



Qualquer modificação ou benfeitoria, útil necessária ou voluntária, ou construção, dependerá de consentimento prévio por escrito do(a) LOCADOR(A). Caso seja realizada obra permanente a revelia, sob qualquer hipótese, a mesma incorporar-se-á ao imóvel, sem obrigação de ressarcimento por parte do(a) LOCADOR(A), ou direito de retenção por parte do LOCATÁRIO, ficando ainda o LOCATÁRIO obrigado a retornar o imóvel a situação anterior, se assim o desejar o(a) LOCADOR(A).

17 - DA FORÇA MAIOR OU DESAPROPRIAÇÃO

O contrato ficará rescindido de pleno direito, independente de interpelação judicial ou extrajudicial no caso de desapropriação, sem que o LOCATÁRIO tenha direito a qualquer indenização ou multa, seja a qual título for ressalvadas ao LOCATÁRIO tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante ou a quem de direito, a indenização que porventura tenha direito.

18 - DA IMPOSSIBILIDADE DE FUNCIONAMENTO

Nenhuma intimação do serviço sanitário e/ou do poder fiscalizador, será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel, mas, poderá pedir rescisão do contrato, independente dos prazos acordados e sem pagamento de multas, no caso de ser procedido vistoria técnica/judicial que apure estar a construção ameaçando ruir ou impossibilitada de funcionar por motivos de responsabilidade do(a) LOCADOR(A).

19 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas do contrato correrão por conta de recursos oriundos do Tesouro Municipal, previstos na seguinte dotação orçamentária:

Órgão	Unid. Orç.	Projeto/Atividade	Elemento de Despesa
10	01	12.361.0022.2.036.0000	33903600

20 - DA GARANTIA DA EXECUÇÃO

Não haverá exigência de garantia de execução contratual.

21 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Poderá o Município de Porteiras/CE revogar o presente Processo, no todo ou em parte, por conveniência administrativa e interesse público, decorrente de fato superveniente, devidamente justificado.

O Município de Porteiras/CE deverá anular o presente Processo, no todo ou em parte, sempre que acontecer ilegalidade, de ofício ou por provocação.

A anulação do Processo não gera direito à indenização, ressalvada o disposto no parágrafo único do Art. 71 da Lei Federal nº. 14.133/21.

Salientamos que se porventura alguma situação não prevista neste Instrumento ocorrer, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei Federal nº 14.133/2021.

22 - DO FORO



Fica eleito o Foro da Comarca de Porteiras/CE para dirimir os litígios que decorrerem da execução do futuro Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Porteiras/CE, 15 de janeiro de 2025.



Maria Edileuza Ferreira Miranda

Ordenadora de Despesas
Fundo Municipal de Educação



ANEXO II

MINUTA DO CONTRATO



MINUTA DO CONTRATO

Contrato que entre si fazem o Município de Porteiras/CE, através do Fundo Municipal de Educação e, para o fim que nele se declara.

O MUNICÍPIO DE PORTEIRAS, Estado do Ceará, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 07.609.621/0001-16, através do Fundo Municipal de Educação, neste ato representada por seu Ordenadora de Despesas, a Sra. Maria Edileuza Ferreira Miranda, residente e domiciliado(a) nesta Cidade, apenas denominado de **CONTRATANTE/LOCATÁRIO**, e de outro lado, residente e domiciliado(a) na, portador(a) do CPF nº, apenas denominada de **CONTRATADA/LOCADOR(A)**, resolvem firmar o presente Contrato, oriundo do Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 2025.01.15.1, em conformidade com as disposições contidas na Lei Federal nº. 14.133, 01 de abril de 2021, mediante as cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1.1 - Conforme as prescrições do artigo 74, Inciso V, da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 e demais legislação aplicável, devidamente homologado/autorizado pelo Sra. Maria Edileuza Ferreira Miranda, Ordenadora de Despesas do Fundo Municipal de Educação.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1 - O presente Instrumento tem por objeto a Locação de imóvel para funcionamento de depósito de bens do Fundo Municipal de Educação do Município de Porteiras/CE, na forma discriminada no quadro abaixo:

Item	Especificação	Unid.	Quant.	Valor Mensal	Valor Total
01					
Total					

2.2 - São anexos a este instrumento e vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

2.2.1 - O Termo de Referência que embasou a contratação;

2.2.2 - O Laudo Técnico de vistoria do imóvel;

2.2.3 - Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

3.1 - O presente contrato terá vigência de **12(doze) meses**, contados da data de sua assinatura, prorrogável na forma dos artigos 106 e 107, da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA QUARTA - DOS MODELOS DE EXECUÇÃO E DE GESTÃO CONTRATUAL

4.1 - O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, vinculado a este Contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DA SUBCONTRATAÇÃO

5.1 - Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.



CLÁUSULA SEXTA - DA ORIGEM DOS RECURSOS

6.1 - As despesas deste Contrato correrão por conta de recursos oriundos do Tesouro Municipal, previstos na seguinte Dotação Orçamentária:

Órgão	Unid. Orç.	Projeto/Atividade	Elemento de Despesa
..	..		

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1 - O valor mensal a ser pago pela locação do imóvel em questão será de R\$ (.....) mensais, perfazendo o valor global de R\$ (.....).

7.2 - Os pagamentos serão efetuados pelo Locatário ao(à) LOCADOR(A), até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

7.3 - No valor a ser pago estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

7.4 - O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela contratada.

7.5 - Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.6 - Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.7 - A contratada regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTE E DO REESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

8.1 - Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

8.2 - Após o interregno de um ano, os preços iniciais poderão ser reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

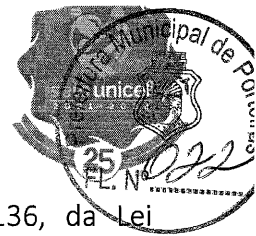
8.3 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

8.4 - No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o contratante pagará à contratada a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

8.5 - Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

8.6 - Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação em vigor.

8.7 - Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.



8.8 - O reajuste será realizado por apostilamento, conforme previsão do Art. 136, da Lei 14.133/2021.

8.9 - Poderá ser reestabelecida a relação que as partes pactuaram inicialmente entre os encargos da contratada e a retribuição da Administração para a justa remuneração do fornecimento, desde que objetivando o reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual, nos termos do Art. 124, Inciso II, alínea "d" da Lei 14.133/2021, devendo ser formalizado através de ato administrativo.

8.10 - O pedido de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1 - Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo(a) LOCADOR(A), de acordo com o futuro contrato;

9.2 - Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste Termo de Referência, vinculado ao futuro contrato;

9.3 - Notificar o(a) LOCADOR(A), por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

9.4 - Acompanhar e fiscalizar a execução do futuro contrato e o cumprimento das obrigações pela Contratada;

9.5 - Efetuar o pagamento ao(á) LOCADOR(A) do valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos neste Termo de Referência e no futuro Contrato;

9.6 - Aplicar ao(á) LOCADOR(A) as sanções previstas na lei e no futuro Contrato;

9.7 - Cientificar o Órgão competente para adoção das medidas cabíveis, quando do descumprimento de obrigações pelo(a) LOCADOR(A);

9.8 - Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste;

9.9 - Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;

9.10 - Não efetuar modificações no imóvel sem autorização do(a) LOCADOR(A), facultando-lhe, desde já, vistoriar o mesmo quando julgar conveniente;

9.11 - Entregar o imóvel ao fim da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme condições constatadas em vistoria técnica.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)

10.1 - Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

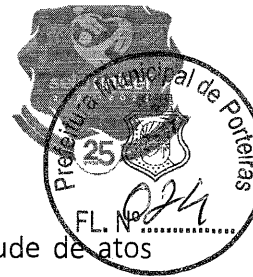
10.2 - Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei nº 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;



- 10.3 - Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao contratante e não poderá onerar o objeto do contrato;
- 10.4 - Comunicar ao Fiscal do contrato, em tempo hábil, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto contratual;
- 10.5 - Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação;
- 10.6 - Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre.
- 10.7 - Disponibilizar o imóvel acima descrito nos prazos e condições estipuladas no contrato, e cumprir, sem restrição e no que couber, o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;
- 10.8 - Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do LOCATÁRIO, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;
- 10.9 - Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel objeto deste instrumento sem autorização do LOCATÁRIO, especialmente aquelas que possam alterar a condições de utilização do mesmo em razão da necessidade de instalação;
- 10.10 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 10.11 - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 10.12 - Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 10.13 - Quaisquer outros impostos que o imóvel estará sujeito, correrão por conta do(a) LOCADOR(A).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 11.1 - A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o(a) LOCADOR(A), garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:
- I - advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- II - 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;
- III - 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;
- IV - suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Porteiras/CE, pelo prazo de até dois anos;
- V - 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(a) LOCADOR(A) ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;
- 11.2 - A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 11.3 - 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.

11.4 - 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.

11.5 - 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.

11.6 - As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município de Porteiras/CE, ou ainda, quando for o caso, cobrados judicialmente.

11.7 - Caso o LOCATÁRIO determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

11.8 - 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 SEGUNDA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

12.1 - O LOCATÁRIO recebe o imóvel em perfeito estado de uso e conservação, com todas as suas instalações funcionando, instalações elétricas, telefônicas, se for o caso, de água, interruptores e tomadas, comprometendo-se a entregá-lo, finda a locação, em condições iguais e de uso imediato, sob pena de responder pelos prejuízos apurados, prefixados pelas partes caso o(a) LOCADOR(A) não deseje apurar em vistoria "ad perpetuum rei memoriam".

12.2 - Serão de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO todas as despesas com a conservação do imóvel, inclusive reparos em pintura, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, portas, ferragens, consertos em pisos, paredes e telhados.

12.3 - Obriga-se, o LOCATÁRIO as substituições que se fizerem necessárias, devendo estas substituições serem levadas a efeito com materiais da mesma marca, referência e padrão dos materiais substituídos, e, na hipótese da impossibilidade das substituições serem feitas como aqui especificadas, deverão os materiais a serem utilizados, obter previamente a aprovação do(a) LOCADOR(A).

12.4 - No caso do LOCATÁRIO pretender fazer a substituição do revestimento de paredes ou pisos, se não encontrado o revestimento ou piso do mesmo padrão, deverá o mesmo proceder a substituição de todo o revestimento ou piso da dependência, por outro semelhante, que deverá ser submetido a aprovação prévia do(a) LOCADOR(A), de tal modo que não produza desvalorização do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS MODIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

13.1 - Qualquer modificação ou benfeitoria, útil necessária ou voluntária, ou construção, dependerá de consentimento prévio por escrito do(a) LOCADOR(A). Caso seja realizada obra permanente a revelia, sob qualquer hipótese, a mesma incorporar-se-á ao imóvel, sem obrigação de ressarcimento por parte do(a) LOCADOR(A), ou direito de retenção por parte do LOCATÁRIO, ficando ainda o LOCATÁRIO obrigado a retornar o imóvel a situação anterior, se assim o desejar o(a) LOCADOR(A).

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA FORÇA MAIOR OU DESAPROPRIAÇÃO



14.1 - O contrato ficará rescindido de pleno direito, independente de interpelação judicial ou extrajudicial no caso de desapropriação, sem que o LOCATÁRIO tenha direito a qualquer indenização ou multa, seja a qual título for, ressalvadas ao LOCATÁRIO tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante ou a quem de direito, a indenização que porventura tenha direito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA IMPOSSIBILIDADE DE FUNCIONAMENTO

15.1 - Nenhuma intimação do serviço sanitário e/ou do poder fiscalizador, será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel, mas, poderá pedir rescisão do contrato, independente dos prazos acordados e sem pagamento de multas, no caso de ser procedido vistoria técnica/judicial que apure estar a construção ameaçando ruir ou impossibilitada de funcionar por motivos de responsabilidade do(a) LOCADOR(A).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

16.1 - Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

17.1 - O contrato se extingue quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.

17.2 - Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.

17.2.1 - Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa da contratada:

- a) Ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e
- b) Poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

17.3 - Constituem motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos presentes autos, as situações previstas no Art. 137, da Lei nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa, com observância às previsões contidas nos artigos 138 e 139 da referida Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DOS CASOS OMISSOS

18.1 - Os casos omissos serão decididos pelo CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 - Código de Defesa do Consumidor e normas e princípios gerais dos contratos.

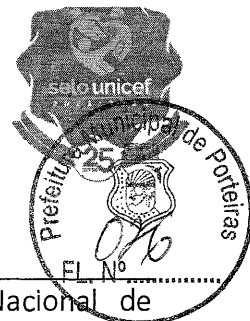
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

19.1 - Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

19.2 - A Contratada é obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

19.3 - As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo.

19.4 - Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.



CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA PUBLICAÇÃO

20.1 - Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção à Lei nº. 12.527, de 2011.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO FORO

21.1 - O Foro competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Contrato é o da Comarca de Porteiras/CE, sendo este o foro eleito para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Declaram as partes que este Contrato corresponde à manifestação final, completa e exclusiva de acordo entre elas celebrado, assinando o mesmo, na presença das testemunhas abaixo, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Porteiras/CE,

.....
CONTRATANTE

.....
CONTRATADA

TESTEMUNHAS:

1. CPF

2. CPF



PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2025.01.15.1

OBJETO: Locação de imóvel para funcionamento de depósito de bens do Fundo Municipal de Educação do Município de Porteiras/CE.

A Agente de Contratação do Município de Porteiras, por ordem da Exma. Ordenadora de Despesas do Fundo Municipal de Educação, a Sra. Maria Edileuza Ferreira Miranda, e no uso de suas funções, vem abrir o presente Processo Administrativo de **Inexigibilidade de Licitação nº 2025.01.15.1**, para a Locação de imóvel para funcionamento de depósito de bens do Fundo Municipal de Educação do Município de Porteiras/CE, em favor do Sr. **VANDERLEI LAURENTINO LINO**, residente e domiciliado na Avenida Antônio Libório, nº 123, Centro - Porteiras/CE – Porteiras/CE, inscrito no CPF sob o nº 308.292.083-72.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

As contratações da administração pública obedecem aos ditames da lei, que dispõe a obrigatoriedade de um procedimento licitatório nas modalidades elencadas no art. 28, da Lei Federal nº 14.133/2021. O legislador no intuito de dar maior segurança ao dinheiro público limitou o administrador para que este contratasse apenas diante de propostas mais vantajosas para a administração pública, mas é claro que há situações que exige uma contratação direta, que se encontra como uma exceção à regra. Por essa razão, só serão permitidas em circunstâncias que caracterizem verdadeiramente uma situação de excepcionalidade.

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

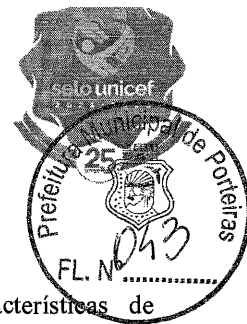
Art. 37...

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

A Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, excepcionou a regra da licitação em duas espécies de procedimentos: a) dispensa de licitação (art. 75); e b) inexigibilidade de licitação (art. 74).

Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, *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.

O artigo 51, da Lei Federal nº 14.133/2021, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

A Lei de Licitações nº 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, acertadamente, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação. O pressuposto que levou o legislador a autorizar o afastamento do dever de licitar nesses casos repousa sobre a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

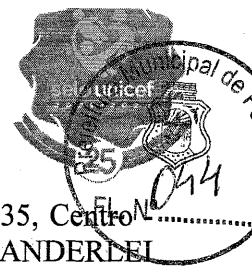
Pois bem, no caso em tela e considerando a nova lei de licitações e contratos (Lei Federal nº 14.133/2021) a justificativa para a inexigibilidade envolvendo compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º): I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e 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.

Conforme constatado acima, evidencia-se a possibilidade legal da contratação direta, sem a necessidade de procedimento licitatório, devidamente fundamentado na legislação e doutrina.

DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

Justificamos a escolha do referido imóvel, visto que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada Unidade, conforme consta na Declaração de Inexistência de Imóveis. É importante frisar que o imóvel objeto da locação servirá como base para o Departamento Municipal de Cultura e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípua da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL



A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na Avenida Antônio Liborio, nº 135, Centro - Porteiras/CE - Zona Urbana do município de Porteiras/CE, de responsabilidade do Sr. VANDERLEI LAURENTINO LINO, residente e domiciliada na Avenida Antônio Liborio, nº 123, Centro - Porteiras/CE - Porteiras/CE, inscrito no CPF sob o nº 308.292.083-72, tendo em vista o imóvel apresentar melhor estrutura, área física e localização, e inexistência de outros imóveis com características apropriadas para atender as necessidades do Fundo Municipal de Educação, além de possuir preço compatível com o praticado no mercado.

Assim, pelas razões e posicionamentos ora expendidos e, também, pelas recomendações legais previstas no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, entendemos estar perfeitamente justificada a contratação em apreço.

DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do Erário Municipal deve ser meta permanente de qualquer administração.

Como se sabe, tendo em vista que o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa à administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço.

O preço pactuado nesse processo administrativo de INEXIGIBILIDADE de licitação é o preço estabelecido pelo Laudo Técnico de Vistoria realizado pelo Engenheiro do Município. Sendo que o valor ofertado pela locação do imóvel estar compatível com a realidade mercadológica, conforme laudo de avaliação do engenheiro responsável, devidamente acostado aos autos do processo.

DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação e de regularidade fiscal do contratado, conforme estabelecido nas disposições da nova lei de licitações, vejamos o que dispõe o art. 72, inciso V, da Lei 14.133/2021:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

(...) V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

Por sua vez, no tocante a habilitação do contratado, o art. 66 e 68 da Lei Federal nº 14.133/2021 assevera o seguinte:

Art. 66. A habilitação jurídica visa a **demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações**, e a documentação a ser apresentada por **ele limita-se à comprovação de existência jurídica da pessoa** e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada.

Art. 68. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

I - a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II - a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;



III - a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal, no domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV - a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V - a regularidade perante a Justiça do Trabalho;

VI - o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

Resta deixar consignado que o(a) Locador(a) demonstrou sua habilitação jurídica e regularidade fiscal, conforme os documentos que foram apresentados e que estão disponíveis nos presentes autos.

DA FONTE DE RECURSOS (DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA)

Os recursos necessários para o referido pagamento são provenientes do próprio Município previstos na seguinte dotação orçamentária:

Órgão	Unid. Orç.	Projeto/Atividade	Elemento de Despesa
10	01	12.361.0022.2.036.0000	33903600

DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A Agente de Contratação da Prefeitura Municipal de Porteiras, a Sra. Franceilda Tavares dos Santos, no uso de suas atribuições legais e considerando tudo o que consta deste Processo Administrativo, vem emitir a presente Declaração de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no **Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, para a Locação de imóvel para funcionamento de depósito de bens do Fundo Municipal de Educação do Município de Porteiras/CE, em favor do Sr. **VANDERLEI LAURENTINO LINO**, inscrito no CPF sob o nº 308.292.083-72.

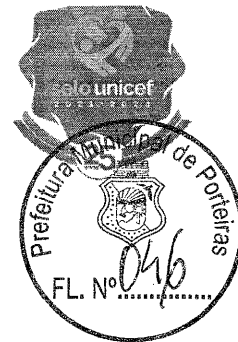
Do acima exposto, inobstante o interesse em contratar a referida empresa/pessoa física, relativamente à locação em questão, é decisão discricionária da Ordenadora de Despesas do Fundo Municipal de Educação, optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

Assim, nos termos do **Art. 72, da Lei nº 14.133/2021**, vem comunicar ao Exmo. Sr. Maria Edileuza Ferreira Miranda, Ordenadora de Despesas do Fundo Municipal de Educação, todo teor da presente declaração, para que proceda, se de acordo, com o ato de Homologação/Autorização deste procedimento de Contratação.

Porteiras/CE, 16 de janeiro de 2025.



Franceilda Tavares dos Santos
Agente de Contratação



TERMO DE HOMOLOGAÇÃO E AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2025.01.15.1

A Exma. Sra. Maria Edileuza Ferreira Miranda, Ordenadora de Despesas do Fundo Municipal de Educação, vem no uso de suas atribuições legais, e de acordo com o que determina o Art. 72 da Lei nº 14.133/2021, e suas alterações posteriores, e considerando o que consta do presente Processo Administrativo, face a justificativa apresentada, **HOMOLOGO E AUTORIZO** a Locação de imóvel para funcionamento de depósito de bens do Fundo Municipal de Educação do Município de Porteiras/CE, em favor do Sr. **VANDERLEI LAURENTINO LINO**, inscrito no CPF sob o nº 308.292.083-72, sendo que a respectiva contratação terá o valor de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais, perfazendo o valor global de R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais), a ser pago conforme as condições previstas no instrumento contratual, determinando, outrossim, que se proceda a publicação do devido extrato desta Homologação/Autorização de Contratação, nos termos do art. 72, parágrafo único da Lei Federal nº 14.133/2021.

Ao Setor Financeiro para as providências cabíveis.

Notifique-se a supracitada Pessoa Física para celebração do respectivo Contrato.

Ciência aos interessados.

Publique-se

Paço da Prefeitura Municipal de Porteiras - Estado do Ceará, 17 de janeiro de 2025.

Maria Edileuza Ferreira Miranda
Ordenadora de Despesas
Fundo Municipal de Educação