



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

03
Sabido

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO (ART.18º, §1º, INCISO I DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

1.1. A demanda ora em análise aos serviços que tem como objeto a locação de imóvel para funcionamento do arquivo da Câmara Municipal de Acarape, uma vez que a Câmara Municipal não dispõe de outra estrutura física disponível para o armazenamento dos documentos oriundos do Poder Executivo e do próprio Poder Legislativo, documentos estes os mais diversos, desde de documentos de prestação de contas e outros.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO (ART. 18º, §1º, INCISO II DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

2.1. A presente necessidade não está prevista no Plano de Contratações Anual - PCA para o exercício de 2025, PCA de nº 63367/54/000106-0-000001/2025, todavia, registra-se que presente contratação é necessário haja vista que a sede temporária da Câmara Municipal de Acarape, uma vez que o edifício sede estar em reforma, nestas condições a sede temporária não dispõe de estrutura suficiente para a guarda e conservação dos diversos documentos que estão em poder deste, entre prestação de contas do Poder Executivo e outros documentos.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 18º, §1º, INCISO III DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

Locação de imóvel para funcionamento do arquivo da Câmara Municipal de Acarape, localizado a Rua Fátima Alves, 140, Centro, Acarape/CE, conforme termo de compromisso emitido pela Prefeitura Municipal de Acarape/CE, Inscrição 1.469 de propriedade da Sra.

A contratação em questão justifica-se para fins do arquivo do Poder Legislativo Municipal, uma vez que a atual estrutura disponível para o armazenamento dos documentos não atende



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

04
Sobrinho

às necessidades de espaço, segurança e preservação, comprometendo a integridade dos arquivos e dificultando o acesso rápido e eficiente às informações.

Nesse sentido, o espaço a ser locado deverá oferecer condições apropriadas para o armazenamento seguro dos documentos, garantindo sua conservação, organização e fácil consulta quando necessário.

O imóvel deverá apresentar boa estrutura, área física e localização, e características apropriadas para atender as necessidades da Câmara Municipal, além de possuir preço compatível com o mercado, conforme laudo técnico de avaliação.

- a) Local arejado, propício ao exercício de atividades;
- b) Espaços apropriados para o armazenamento seguro dos documentos;
- c) Dependências suficientes e estruturadas;
- e) Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHEM DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA (ART.18º, §1º, INCISO IV DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

4.1. Locação de 01 imóvel para arquivo do Poder Legislativo Municipal de Acarape/CE, durante um período de 12 (doze) meses.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR (ART.18º, §1º, INCISO V DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

5.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a prestação do serviço, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

5.2. Ainda, sobre o panorama das opções do município tendo em vista que o Poder Executivo Municipal não dispõe de prédio público que possa ceder ao Poder Legislativo Municipal que tenha as condições necessárias para a realização do serviço, observou-se que, em matéria de soluções ao menos duas opções para execução deste serviço são elas:

5.2.1. A primeira opção é a aquisição do imóvel, e a Administração Pública adquira o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta opção é a mais viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

05
Fevereiro

5.2.2. Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela Contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

5.3. Solução: Locação de imóvel, destinado ao arquivo do Poder Legislativo Municipal, localizado a Rua Paula Alves, 140, Centro, Acarape/CE, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela, todavia, a Câmara Municipal não dispõe de outro imóvel "próprio" e o Poder Executivo Municipal atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que possa ceder ao Poder Legislativo Municipal que atenda aos critérios e necessidades do Poder Legislativo Municipal.

5.3.1. Modelo de Locação Escolhido: Locação tradicional, pois a Câmara Municipal tem interesse apenas no espaço físico, pois serviços acessórios serão realizados pelos servidores desta.

5.4. Benefícios Esperados

5.4.1. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- Garantir por meio de locação de imóvel, um ambiente seguro e salubre, com dimensionamento adequado para armazenamento dos documentos, garantindo as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- Conferir facilidade de acesso;
- Obter estrutura adaptada para o armazenamento seguro dos documentos.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE PODERÃO CONSTAR DE ANEXO CLASSIFICADO, SE A ADMINISTRAÇÃO OPTAR POR PRECATORIO, DE ACORDO COM O ART. 18º, §1º, INCISO VI DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

6.1. Será definido o valor de acordo com o Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado e emitido de acordo com as normas

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS ORÇAMENTÁRIAS A MANUTENÇÃO E A ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO (ART.18º, §1º, INCISO VII DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021),

7.1. Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

06
Sabiele

7.2. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART. 18º, §1º, INCISO VIII DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

8.1. Não aplicável. Em razão das características do objeto, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS (ART.18º, §1º, INCISO IX DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

9.1. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

Redução de Custos: Uma locação estratégica pode resultar em custos menores do que a aquisição de um imóvel. Isso pode incluir custos de compra, impostos sobre propriedade, manutenção e reparos.

Flexibilidade Financeira: Locar um imóvel pode liberar capital que, de outra forma, estaria preso em uma compra. Esse capital pode ser investido em áreas mais estratégicas do negócio, além que a Câmara Municipal dispõe de recursos públicos limitados e programados, uma vez que a aquisição de imóvel não estar no orçamento.

Adaptação às Necessidades: Locar permite que os servidores e membros do poder legislativo municipal se adaptem mais facilmente às mudanças nas necessidades de espaço, outrora, o imóvel é localizado no centro da cidade, não carecendo acessos inadequados que possam dificultar ou aumentar os custos até este espaço.

Manutenção e Serviços: Em muitos casos, o locatário não é responsável pela manutenção do imóvel ou pelos custos associados. Isso pode incluir reparos estruturais, manutenção de jardins, limpeza externa, entre outros. Esses custos são frequentemente de responsabilidade do locador.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL (ART. 18º, §1º, INCISO X DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

10.1. O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades durante a vigência do Contrato.



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

07
Fabíola

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART.18º, §1º, INCISO XI)

11.1. Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Câmara Municipal de Acarape/CE.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL (ART.18º, §1º, INCISO XII)


12.1. Não se aplica. A realização das atividades da Câmara Municipal de Acarape, no imóvel locado, não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (ART.18º, §1º, INCISO XIII DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

13.1. Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- a) A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- b) Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão. Considerando os pontos listados acima, declaro viável esta contratação.

Acarape/Ce, 16 de abril de 2025



Fabíola da Silva Sousa
Equipe de Planejamento



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

12
Subida

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel para funcionamento do arquivo da Câmara Municipal de Acarape, localizado a Rua Paula Alves, 140, Centro, Acarape/CE.

2. DO DETALHAMENTO DO OBJETO

2.1. Locação de imóvel para funcionamento do arquivo da Câmara Municipal de Acarape, localizado a Rua Paula Alves, 140, Centro, Acarape/CE, conforme Ficha de Cadastro de Imóvel emitido pela Prefeitura Municipal de Acarape/CE, Inscrição 1.469 de propriedade da Sra. Adriana Torres Sales

A contratação em questão justifica-se para fins do arquivo do Poder Legislativo Municipal, uma vez que a atual estrutura disponível para o armazenamento dos documentos não atende às necessidades de espaço, segurança e preservação, comprometendo a integridade dos arquivos e dificultando o acesso rápido e eficiente às informações.

Nesse sentido, o espaço a ser locado deverá oferecer condições apropriadas para o armazenamento seguro dos documentos, garantindo sua conservação, organização e fácil consulta quando necessário.

O imóvel deverá apresentar boa estrutura, área física e localização, e características apropriadas para atender as necessidades da Câmara Municipal, além de possuir preço compatível com o mercado, conforme laudo técnico de avaliação.

- a) Local arejado, propício ao exercício de atividades;
- b) Espaços apropriados para o armazenamento seguro dos documentos;
- c) Dependências suficientes e estruturadas;
- e) Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir.

3. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

3.1. Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá: A Câmara Municipal de Acarape/CE, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros, caso entenda ser necessário.

4. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. A descrição da necessidade da contratação e de seus quantitativos encontram-se pormenorizados em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (ETP), documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de contratação.

4.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. O imóvel na atual conjuntura urbanística do município, deverá apresentar as seguintes características:



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

13
Sabin

- a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- b) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- c) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- d) ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- e) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- f) Sistema de climatização em perfeitas condições de funcionamento com aparelhos de ar condicionado que propiciem a substituição do ar no ambiente, que serão fornecidos e instalados pela Locadora.
- g) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- h) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais
- i) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel
- j) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Habilitação fiscal, social e trabalhista

- a) Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- b) Representante legal: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- c) Comprovante de residência do proprietário ou detentor da posse do imóvel atualizado, para pessoas físicas;
- d) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- e) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452/1943;
- f) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo



f.1) Caso o licitante seja considerado isento dos tributos municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

g) Certidão de matrícula do imóvel atualizada, com registro em nome do(a) proprietário (a) do imóvel a ser locado, que deve estar em nome do contratado ou Prova de Inscrição e Cadastro no IPTU acompanhado da certidão de regularidade;

7. DO RECEBIMENTO

7.1. O imóvel será recebido provisoriamente, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria de Entrada (LVE) e Termo de Recebimento assinado pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, no prazo de 15 (quinze) dias após a comunicação da Locadora, para fins de verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste documento.

7.2. O imóvel será recebido definitivamente, no prazo de até 60 (sessenta) dias, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;

7.3. A locadora deverá corrigir, refazer ou substituir o objeto que apresentar quaisquer divergências com as especificações fornecidas, bem como realizar possíveis adequações necessárias, sem ônus para a Locatário.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. O prazo da presente locação será de 12 (doze) meses, excluído o último dia, contado da data de publicação deste contrato no Sítio Eletrônico Oficial, prorrogável por período inferior, igual ou superior ao inicialmente estabelecido, na forma do artigo 107 da Lei Federal nº 14.133/21 e demais disposições legais aplicáveis.

8.2. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.

8.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o Locador deverá enviar comunicação escrita ao Locatário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

8.4. O imóvel somente poderá ser ocupado pelo Locatário quando o Locador concluir todas as obras e adaptações necessárias à utilização do imóvel, conforme vistoria realizada e apresentação, caso necessário.

8.5. O regime de execução do contrato é o de execução indireta, por preço unitário.

9. DO VALOR E PAGAMENTO DO ALUGUEL

9.1. O aluguel será por valor unitário e devido por mês vencido e será pago até o 20º (vigésimo) dia

subsequente ao vencimento, via depósito na conta de titularidade, mediante a emissão de nota de débito pelo Locador, sem prejuízo da apresentação das necessárias certidões mencionadas neste contrato.



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

15
J. S. Siqueira

9.2. O pagamento do aluguel somente ocorrerá a partir da efetiva entrega das chaves e emissão do termo correspondente e de laudo circunstanciado de vistoria, atestando a viabilidade de ocupação do imóvel.

9.3. O primeiro aluguel será devido proporcionalmente da data de recebimento do imóvel pela Locatário e o último dia do mês. Pagamento este que deverá ocorrer até o 20º (vigésimo) dia do mês posterior.

9.4. Nos dois primeiros meses de cada exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso

na distribuição do orçamento ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora e nem correção monetária da Locatário, sendo-lhe facultado a pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

9.5. Os comprovantes de depósito servirão como recibos de pagamentos.

9.6. Fica autorizada a Locatário a promover a retenção dos tributos e/ou contribuições devidas pelo Locador nas hipóteses legalmente previstas;

9.7. O atraso no pagamento, salvo se houver participação do Locador, poderá acarretar incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, desconsiderado o critério pra rata die, bem como a incidência de correção monetária por mês de atraso, utilizando-se o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) da Fundação Getúlio Vargas, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério do Locatário.

9.8. O aluguel (e outros valores eventualmente em aberto) correspondente ao último mês de locação é proporcional ao período entre o primeiro dia do mês e o dia de encerramento do contrato e será devido até a entrega das chaves (mediante prévia vistoria de devolução do imóvel).

9.9. Havendo erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança o pagamento ficará pendente até que o Locador providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento será interrompido, iniciando-se novamente após a regularização.

9.10. Em caso de alteração dos dados bancários constantes nesta cláusula, caberá ao Locador informá-los à Locatário, mediante ofício (assinado pelo locador ou seu representante com poderes para tanto, e, em qualquer caso, que seja possível de se aferir a validade e autenticidade do documento).

9.11. Eventual necessidade de reforma para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no

início da locação (considerando as eventuais adaptações realizadas) não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

9.12. Eventuais despesas relativas a vícios ocultos, não constatáveis quando da vistoria realizada pela Locatário, serão compensadas, mediante abatimento do valor do aluguel.

10. DO REAJUSTE CONTRATUAL E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo



10.1. O aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, considerando a data em que o Locador apresentou a proposta comercial mais recente e incidindo sobre o valor mensal do próximo aluguel que se iniciar, com base no Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) da Fundação Getúlio Vargas, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Locatário.

10.2. O pedido de reajuste deverá ser endereçado a Presidência da Câmara Municipal de Acarape/CE.

10.3. O pedido do item supra somente será considerado, após confirmação de recebimento enviado pela Locatário.

10.4. O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo Locador em até 12 (doze) meses contados de cada aniversário de publicação do contrato. Transcorrido esse período, ocorrerá a caducidade do direito.

10.5. Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido possível à Locatário a proceder aos cálculos devidos (ou aferir os realizados pelo Locador), deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajuste, a ser exercido tão logo se disponha dos valores reajustados, sob pena de caducidade ao direito.

10.6. Quando, antes da data do reajuste, já tiver ocorrido a revisão do contrato para manutenção do seu equilíbrio econômico financeiro, será a revisão considerada à ocasião do reajuste, para evitar acumulação injustificada.

10.7. Os valores resultantes de reajuste terão sempre, no máximo, quatro casas decimais.

10.8. O presente instrumento contratual poderá ser alterado, com as devidas justificativas, por acordo entre as partes, para restabelecer o equilíbrio econômico- financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato, nos termos do artigo 124, II, "d" da Lei nº 14.133/2021.

10.9. Para os fins descritos no item anterior, o Locador deverá encaminhar requerimento por escrito, juntamente com documentos comprobatórios (laudo de avaliação elaborado de acordo com as normas técnicas pertinentes), os quais serão analisados pelo Locatário.

10.10. O prazo é de até 60 (sessenta) dias para resposta da Locatário aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e reajuste tem início quando os elementos necessários tiverem sido apresentados pelo Locador.

10.11. Caso em qualquer momento se fizer necessário solicitar complementação documental do Locador, o prazo do item 10.10. fica interrompido.

11. DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONTRIBUIÇÕES (INCLUSIVE SOCIAIS E DEMELHORIA) E SEGURO DO IMÓVEL

11.1. Os impostos, taxas, contribuições (inclusive de melhoria e sociais) e seguro do imóvel que incidirem sobre o imóvel, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão exclusivamente por conta do Locador.

12. DOS REPAROS NECESSÁRIOS E DENTELHORIA

12.1. Dos Reparos Necessários



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

17
Sobrinho

12.1.1 Ficam a cargo do Locador as obras de manutenção estrutural, de reforma ou de acréscimos que interessem e sejam necessárias à integridade estrutural do imóvel.

12.1.2. A necessidade dos reparos tipificados no item anterior será comunicada por escrito ao Locador, que deverá iniciar a execução dos serviços de correção em até 10 dias corridos. Inerte o Locador após este prazo, o Locatário fica desde já autorizada a mandar executar os serviços, mediante cotação com três orçamentos, descontando do aluguel, pela terça parte, até a quitação integral do débito.

12.1.3. Constituem o débito, os valores desembolsados para execução dos reparos e multa de 20% (vinte por cento) sobre esses.

12.1.4. Em caso de obras de caráter urgente, o prazo mencionado no parágrafo anterior é reduzido para 36h.

12.1.5. Na hipótese de inviabilização do uso do imóvel em virtude das obras mencionadas nos itens 12.1 e 12.1.2 por prazo superior a 3 (três) dias, o Locatário fica autorizada a descontar do valor do aluguel o montante proporcional aos dias de inutilização do imóvel, sem prejuízo da possibilidade de rescisão (mediante prévia oportunidade de manifestação da Locador).

12.1.6. Na hipótese dos reparos mencionados nos itens 12.1 e 12.1.2 supra, que não impliquem na inviabilidade do uso do bem, durarem mais de 10 (dez) dias, o Locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

12.2. Das Benfeitorias

12.2.1. A Locatário poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel.

12.2.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatário, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

12.2.3. As benfeitorias voluptuárias introduzidas pelo Locatário, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal nº 8.245/91.

13. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

13.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

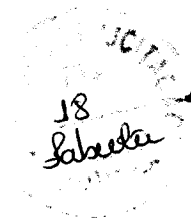
13.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e o contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

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

13.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo



plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

13.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos nos termos da art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

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

13.7.1. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados nos termos da art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

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

13.7.3. O fiscal técnico do contrato 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.

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

13.7.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

13.7.6. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais 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.

13.8. 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 do contrato, a exemplo da ordem de serviço, 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.

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

13.9.2. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo



objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

13.9.3. 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. 158da Lei nº 14.133/2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

13.10. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

13.11. O fiscal administrativo do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual.

13.12. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

14. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

14.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 11.704,80 (onze mil setecentos e quatro reais e oitenta centavos).

Item	Descrição	Unid.	Qtd.	R\$ Vl. Mensal	R\$ Vl. Global
01	Locação de imóvel para funcionamento do arquivo da Câmara Municipal de Acarape, localizado a Rua Paula Alves, 140, Centro, Acarape/CE, conforme Ficha de Cadastro de Imóvel emitido pela Prefeitura Municipal de Acarape/CE, Inscrição 1.469 de propriedade da Sra. Adriana Torres Sales.	Mês	12	975,40	11.704,80

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão a conta de recursos específicos consignados no orçamento da Câmara Municipal.

15.2. A contratação será atendida pela seguinte Dotação Orçamentária: 0101.01.031.0001.2.001 - Manutenção das Atividades Legislativas. Elemento de Despesas: 3.3.90.36.00 – outros serviços terceiros pessoa física; Detalhamento da Despesa: 3.3.90.36.15 – Locação de Imóveis;

15.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

16. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

20
Fevereiro
2014

16.1. Caberá ao Locador, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991:

16.2. Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do presente instrumento, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá o Locador comunicar imediatamente ao Locatário para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.

16.3. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos no contrato e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os Órgãos competentes, bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.

16.4. Fornecer mensalmente e quando solicitado pelo Locatário certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT). Esta exigência refere-se tanto ao proprietário do imóvel quanto à eventual imobiliária que intermedeia o presente negócio;

16.5. Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

16.6. Fornecer declaração, quando requerido, atestando não haver impedimento em contratar com a Administração Pública, bem como de atendimento à norma do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;

16.7. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

16.8. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

16.9. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

16.10. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

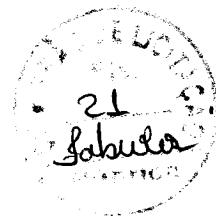
16.11. Pagar as eventuais despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel. Os eventuais valores relativos à área comum do imóvel (despesas condominiais ordinárias) deverão ser apresentados à Locatário, instruídos com planilha demonstrativa de custos e com comprovantes discriminados das despesas da cota-parte correspondente à área utilizada pelo Locatário. Ocorrendo dúvida ou divergência relacionada à planilha demonstrativa e/ou aos comprovantes das despesas, o pagamento ficará pendente até que sejam apresentados, pelo Locador, os documentos correspondentes. Nesta hipótese, o prazo para pagamento, que coincide com o prazo para pagamento do aluguel, será interrompido, iniciando-se após a regularização;

16.12. Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel;

16.13. Contratar e pagar o prêmio de seguro complementar para o imóvel, no mínimo, contra incêndio e vendaval, no prazo de até 30 dias da publicação do contrato, bem como



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo



providenciar sua renovação durante toda a vigência do presente contrato, encaminhando cópia da renovação à Locatário, no prazo de 30 (trinta) dias de sua efetivação;

16.14. Informar à Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;

16.15. Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais;

16.16. Apresentar a matrícula atualizada do imóvel, bem como providenciar a averbação do presente instrumento na referida matrícula, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua publicação, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do Locador.

16.17. Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

17. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIO

17.1. Caberá ao Locatário, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:

17.2. Receber o imóvel, após comunicação do Locador, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes, desde que cumpridas as condições estabelecidas neste instrumento.

17.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

17.4. Pagar o aluguel e os encargos da locação (inclusive as eventuais despesas ordinárias de condomínio, estas pagas diretamente à administração do condomínio — neste caso, fica o Locador obrigado a apresentar os cálculos e índices que fundamentem eventuais correções ao final de cada 12 (doze) meses contados da data do termo de recebimento do imóvel pelo Locatário;

17.5. Indenizar e restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

17.6. Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas;

17.7. Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as

eventuais turbações de terceiros;

17.8. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Locador;

17.19. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

17.20. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio do Locador, dispensado o consentimento deste para a colocação de divisórias, redes e películas de proteção nas janelas, instalação de equipamentos de ar-condicionado e instalação de persianas.



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

22
Sabido

17.21. Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao Locatário;

17.22. Pagar as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet, manutenção dos equipamentos de combate a incêndio e aparelhos de ar-condicionado instalados no imóvel (se houver), assim como eventuais encargos vinculados a estes itens.

17.23. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991;

17.24. O Locatário poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel e não afronte as diretrizes do Código de Postura Municipal ou legislação assemelhada.

18. DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES

18.1. O Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pelo Locatário (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com o Locador, no prazo de até 15 (quinze) dias.

18.2. O Termo de Recebimento de Chaves pelo Locatário, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante do Locatário e do Locador.

18.3. O Locatário obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos.

18.4. A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria de Saída.

18.5. O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pelo Locatário em até 5 (cinco) dias após a comunicação ao Locador. Caso o Locador não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pelo Locatário.

18.6. Realizada a vistoria de saída, o Locador será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega das chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento do Locador importará no recebimento tácito das chaves.

18.7. Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação. Não havendo acordo quanto a valores, poderá o Locatário efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

18.8. O Locatário obrigará-se a pagar os danos/reparos apontados na vistoria de saída (sem prejuízo de eventual negociação entre as partes), sendo que o orçamento para esses reparos deverá ser apresentado pelo Locador, que será aferido pelo Locatário, mediante pesquisa de



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

23
Fevereiro

mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá ao Locatário tal providência, com posterior pagamento ao Locador do valor obtido.

18.9. O Locatário deverá entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contra recibo, do consumo final da luz, água/esgoto e do desligamento do telefone e das eventuais taxas, caso o Locador, sendo possível, não pretenda manter quaisquer desses serviços em funcionamento, deverá ser realizada a transferência imediata.

19. DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

19.1. O Locador, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir ao Locatário, durante o prazo do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura expressamente a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador as condições deste instrumento, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do Locador.

19.2. A alteração do locador em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado será efetuada por termo aditivo.

20. DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

20.1. Constituem prerrogativas do Locatário em relação ao presente instrumento:

I. Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do Locador;

II. Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei nº 14.133/2021, observada a cláusula de extinção descrito neste contrato;

III. Fiscalizar sua execução;

IV. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

V. Nos casos de interesse público e nas hipóteses de necessidade de acautelar a apuração administrativa de infrações contratuais pelo Locador, inclusive após a extinção do contrato, pode, provisoriamente, ocupar bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato.

21. DAS COMUNICAÇÕES

21.1. Qualquer comunicação entre as partes somente terá validade se devidamente formalizada por escrito, por qualquer meio admitido em Direito, desde que confirmado o recebimento junto ao destinatário.

21.2. As solicitações previstas neste instrumento deverão ser direcionadas da seguinte forma:

a) Quanto à gestão contratual, como reajuste, reequilíbrio econômico-financeiro, prorrogação, alterações e rescisão contratuais por e-mail a ser indicado;

b) Quanto à execução contratual, pagamento de aluguel e demais encargos, verificação de nota débito e certidões, esclarecimento sobre cumprimento de cláusulas contratuais, encerramento de consumo de energia elétrica/luz, água/esgoto, telefone e das eventuais taxas: por e-mail a ser indicado;



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo



c) Quanto à aferição e recebimento de imóvel, como emissão/conferência de Laudos de Vistorias de Entrada e Saída de imóvel, emissão de termo de recebimento e entrega de chaves: por e-mail a ser indicado;

21.3. Todas as solicitações também poderão ser dirigidas a Presidência da Câmara Municipal de Acarape mediante e-mail ou de forma presencial “por escrito” no endereço do Locatário, hipótese em que valerá, para efeito de eventual contagem de prazo, a data do recebimento Anexo I – Minuta de Contrato.

Acarape/CE, 16 de abril de 2025

JOSÉ CLAUDIO DE LIMA

José Clausiano de Lima
Presidente da Câmara Municipal



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

35
Lalide

AUTORIZAÇÃO

ÓRGÃO REQUISITANTE: Câmara Municipal de Acarape/CE.

ASSUNTO: Abertura de Processo Administrativo.

Estando devidamente cumpridas as formalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/21, **AUTORIZO** a abertura do procedimento administrativo de contratação direta de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, fundamentado no artigo 74, V e §5º da Lei nº 14.133/2021 cujo objeto é a locação de imóvel para funcionamento do arquivo da Câmara Municipal de Acarape/CE.

Nos termos do art. 72, parágrafo único, da Lei Federal nº 14.133/2021, o “ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial”, deste modo, solicita-se, ainda, a publicação desse ato juntamente com os demais, a que compõem o processo, o que estabelece a Lei, a que será o sítio eletrônico oficial da Câmara Municipal de Acarape/CE, sendo: www.camaraacarape.ce.gov.br e Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, e Portal de Licitações do Tribunal de Contas do Estado do Ceará – TCE/CE, nos termos da IN nº 04/2015 do extinto Tribunal de Contas dos Municípios do Ceará – TCM/CE.

Bem como, na qualidade de Gestor-ordenador de despesas, declaro a adequação orçamentária, para os efeitos do inciso II do artigo 16 da Lei Complementar nº 101/2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal, que a despesa acima especificada possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA), estando classificada sob o seguinte código junto ao orçamento municipal: 0101.01.031.0001.2.001 - Manutenção das Atividades Legislativas. Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00, com recurso do próprio legislativo municipal.

Posteriormente, após a instrução do termo de processo administrativo de inexigibilidade de licitação, remeta-se o procedimento a Procuradoria Jurídica para emissão de parecer jurídico competente.

Caso o parecer seja favorável, por sua vez, devolva-se os autos para a devida ratificação e posterior publicação do seu extrato na imprensa oficial, no site oficial da Câmara Municipal e no PNCP, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21 e dos regimentos da Câmara Municipal.

Atenciosamente,

Acarape/CE, 22 de abril de 2025.

José Clausiano de Lima
José Clausiano de Lima
Presidente da Câmara Municipal



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

SS
Sabude

PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2025.04.23.01-INEX

1 - ABERTURA:

Por ordem do Ilmo. Senhor José Clausiano de Lima – Presidente da Câmara Municipal de Acarape/CE, foi instaurado o presente processo de Inexigibilidade de Licitação, objetivando locação de imóvel para funcionamento do arquivo da Câmara Municipal de Acarape/CE.

2 - JUSTIFICATIVA:

A adequada gestão documental é essencial para a preservação da memória institucional, a organização administrativa e o cumprimento das normativas referentes ao arquivamento e acesso à informação. No entanto, a atual estrutura disponível para o armazenamento dos documentos não atende às necessidades de espaço, segurança e preservação, comprometendo a integridade dos arquivos e dificultando o acesso rápido e eficiente às informações.

Diante dessa realidade, torna-se necessária a locação de um imóvel adequado para o funcionamento do arquivo. O espaço a ser locado deverá oferecer condições apropriadas para o armazenamento seguro dos documentos, garantindo sua conservação, organização e fácil consulta quando necessário. Assim, justifica-se a necessidade da locação de um espaço adequado para assegurar a preservação, organização e acessibilidade dos documentos arquivísticos, garantindo o pleno funcionamento do arquivo institucional.

Além disso, também pode-se levar em consideração:

Flexibilidade de Localização: A locação oferece a oportunidade de escolher um local estratégico e acessível para os servidores, membros do legislativo municipal, local este no centro da cidade, de fácil, de estrutura mínima a realização dos trabalhos.

Custos Iniciais Reduzidos: A locação elimina os custos iniciais significativos associados à compra de um imóvel, como o pagamento de entrada, taxas legais e despesas de manutenção. Isso permite que os recursos sejam direcionados diretamente para a execução das atividades do legislativo municipal.

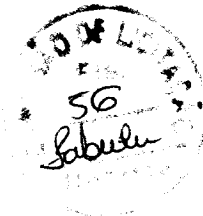
Flexibilidade de Espaço: O aluguel oferece a oportunidade de ajustar o espaço conforme necessário para atender às demandas da Administração, tornando um ambiente de fácil acesso e boa estrutura mínima ao atendimento do Poder Legislativo Municipal.

Manutenção e Reparos: Como muitas vezes o proprietário é responsável pela manutenção e reparos do imóvel locado, isso pode representar uma economia significativa para a Câmara Municipal, liberando recursos que de outra forma seriam destinados a essas despesas.

Rápida Implementação: A locação permite que a Câmara Municipal comece suas operações mais rapidamente, sem a necessidade de esperar pelo processo de aquisição de um imóvel. Isso é especialmente importante em situações onde há uma necessidade imediata de serviços para a comunidade.



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo



Redução de Riscos: Ao optar pela locação em vez da compra, a Câmara Municipal reduz os riscos associados à propriedade, como flutuações no mercado imobiliário e custos imprevistos de manutenção. Isso proporciona uma maior estabilidade financeira e operacional.

Foco na Missão: Ao alugar um imóvel, a Câmara Municipal pode se concentrar em suas principais responsabilidades e na prestação de serviços de qualidade e objetivos determinados pela CF/88, em vez de se preocupar com questões de propriedade e gestão imobiliária.

O prédio a ser locado está localizado a Rua Paula Alves, 140, Centro, Acarape/CE, conforme Ficha de Cadastro de Imóvel emitido pela Prefeitura Municipal de Acarape/CE, Inscrição 1.469 de propriedade da Sra. Adriana Torres Sales, e possui as seguintes características:

- a) Local arejado, propício ao exercício de atividades, área de 62,40 m²;
- b) Espaços disponíveis para a realização das atividades;
- c) Dependências suficientes e estruturadas;
- e) Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir;
- f) Imóvel de formato regular, com iluminação e pontos de energia bem distribuídos e funcionais.

Esse espaço QUE SE DESTINA AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO DO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL DE ACARAPE/CE, por se tratar de imóvel cuja escolha é adequada para as atividades que ali se destina.

- a) Descrição: Trata-se de um imóvel com características residenciais, de formato regular, geometria bem definida, com 62,40 m² localizado no Município de Acarape, no Centro da cidade, na rua Paulo Alves, nº 140. O referido Imóvel apresenta iluminação e pontos de energia bem distribuídos e funcionais, piso cerâmico em boas condições, espaço físico sem restrições para a circulação, 1 banheiro em perfeito funcionamento, 1 entrada e saída com porta de madeira em boas condições.

O imóvel que se pretende locar é o único que apresenta as características necessárias, conforme interesse da Administração, bem como total disponibilidade de sua estrutura física neste momento; e também o valor está compatível com o preço de mercado.

Logo, a locação do imóvel para atendimento de tal finalidade é imprescindível para a Administração, uma vez que o poder legislativo não possui outro prédio para funcionamento adequado as suas atividades, necessitando assim a presente locação.

Convém ressaltar, por fim, que a administração local empreendeu todas as medidas necessárias com vistas a selecionar o imóvel em questão, estando os tributos que incidem sobre o referido imóvel devidamente adimplidos.



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

57
Sabuleu

O imóvel que se pretende locar apresenta preço compatível com os praticados no mercado, além de ter as condições de instalação e localização necessárias ao atendimento das necessidades da Administração.

3 - DO FUNDAMENTO JURÍDICO:

Como é sabido, o art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988 estabelece, como regra geral, que as contratações formalizadas pela Administração Pública sejam precedidas de procedimentos licitatórios, salvo as situações legalmente especificadas.

Porém, no uso de sua competência privativa estabelecida pelo art. 22, XXVII, também da Carta Magna, a União editou a Lei Federal nº 14.133/21 estabelecendo o Regime Geral das Contratações Públicas incluindo, em seu bojo, as hipóteses em que não é necessário/possível a instrumentalização de certame licitatório para formalização de contrato pela Administração Pública.

Dentre estas hipóteses, destaca-se a estabelecida no art. 74, V, §5º da Lei Federal nº 14.133/21, "*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.

In casu, a Lei nº 14.133/2021, determina os procedimentos a serem adotados quando da realização de inexigibilidade e dispensa de licitação, vejamos:

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:



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

58
Sabuel

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
 - II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
 - III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
 - IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
 - V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
 - VI - razão da escolha do contratado;
 - VII - justificativa de preço;
 - VIII - autorização da autoridade competente.
- Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Do exposto, conclui-se possibilidade da contratação sob o manto do inciso V do art. 74 da Lei de Licitações.

4 - RAZÃO DA ESCOLHA DA LOCADOR:

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na a Rua Paula Alves, 140, Centro, Acarape/CE, conforme Ficha de Cadastro de Imóvel emitido pela Prefeitura Municipal de Acarape/CE, Inscrição 1.469 de propriedade da Sra. Adriana Torres Sales, tendo em vista o imóvel apresentar melhor estrutura, área física e localização, diante a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para atender as necessidades da Câmara Municipal de Acarape, além de possuir preço compatível com o mercado, conforme laudo técnico de avaliação.

5 - JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

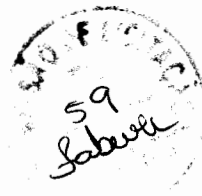
A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do erário municipal deve ser meta permanente de qualquer administração.

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.

Assim, vale ressaltar que o preço a ser pago encontra-se em conformidade com a média do mercado específico, obtida através de avaliação realizada pela administração, segundo demonstrativo em anexo.



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo



Assim, o valor global anual do contrato a ser celebrado será de R\$ 11.704,80 (onze mil, setecentos e quatro reais e oitenta centavos), sendo o valor mensal de R\$ 975,40 (novecentos e setenta e cinco reais e quarenta centavos).

6 - PRAZO DE VIGÊNCIA:

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir sua da assinatura, podendo ser prorrogado, a critério das partes, na forma do artigo 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

7 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE DE RECURSOS:

A despesa decorrente da contratação correrá à conta de dotação orçamentária própria consignada no Orçamento da Câmara Municipal, Exercício de 2025, e as correspondentes a serem consignadas nos Orçamentos dos exercícios subsequentes, classificada sob o seguinte código: atividade: 0101.01.031.0001.2.001 - Manutenção das Atividades Legislativas. Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00, com recurso do próprio legislativo municipal.

Acarape/CE, 23 de abril de 2025

JOSÉ CLAUDIO NA DE LIMA

José Clausiano de Lima
Presidente da Câmara Municipal



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

BO
Sabreu

DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE

O Sr. José Clausiano de Lima – Presidente da Câmara Municipal de Acarape/CE, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica Municipal, e considerando tudo o mais que consta do presente Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 2025.04.23.01-INEX, vem emitir a presente Declaração de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no artigo 74, V e §5º da Lei nº 14.133/2021, tendo como objeto a locação de imóvel para funcionamento do arquivo da Câmara Municipal de Acarape, com endereço a Rua Paulo Alves, 140, Centro, Acarape/CE, CEP 62.785-000, conforme Ficha de Cadastro de Imóvel emitido pela Prefeitura Municipal de Acarape/CE, Inscrição 1.469 de propriedade da Sra. Adriana Torres Sales, em conformidade com o Termo de Referência, a ser locado pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado na forma do artigo 107 da Lei Federal nº 14.133/21, com o valor mensal de R\$ 975,40 (novecentos e setenta e cinco reais e quarenta centavos), perfazendo o valor global de R\$ 11.704,80 (onze mil, setecentos e quatro reais e oitenta centavos). Despesa a ser custeada com recursos devidamente alocados no orçamento municipal para o exercício de 2025 da Câmara Municipal de Acarape/CE, classificado sob o código: Dotação Orçamentária: 0101.01.031.0001.2.001 - Manutenção das Atividades Legislativas. Elemento de Despesas: 3.3.90.36.00 – outros serviços terceiros pessoa física.

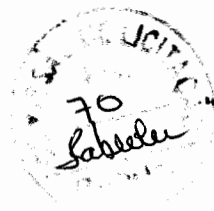
Acarape/CE, 23 de abril de 2025

JOSÉ CLAUSIANO DE LIMA

José Clausiano de Lima
Presidente da Câmara Municipal



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo



TERMO DE ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2025.04.23.01-INEX

O Presidente da Câmara Municipal de Acarape/CE, ao final assinado, no uso de suas atribuições legais e, considerando o cumprimento das exigências do Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 2025.04.23.01-INEX, tendo como objeto a locação de imóvel para funcionamento do arquivo da Câmara Municipal de Acarape/CE, conforme especificações contidas no Termo de Referência e demais peças ao processo de inexigibilidade de licitação, faz saber:

Nos termos da legislação vigente, fica o presente processo **ADJUDICADO E HOMOLOGADO** em favor da licitante, Sra. Adriana Torres Sales – CPF nº ***.509.683-**, com endereço a Rua Pe. Barros, 21, Centro, Acarape/CE, conforme Parecer de Avaliação Imobiliária, no valor mensal R\$ 975,40 (novecentos e setenta e cinco reais e quarenta centavos), perfazendo o valor global de R\$ 11.704,80 (onze mil, setecentos e quatro reais e oitenta centavos), o qual é considerado parte integrante e indissociável deste, nos termos do presente processo, tudo nos termos do art. 71, IV da Lei nº 14.133/2021.

Publique-se.

Ao departamento competente para as providências de costume.

Acarape/CE, 25 de abril de 2025.

José Clausiano de Lima

José Clausiano de Lima
Presidente da Câmara Municipal



Câmara Municipal de Acarape
Estado do Ceará
Um Novo Tempo

71
Sabreu

AUTORIZAÇÃO

PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2025.04.23.01-INEX

O Presidente da Câmara Municipal de Acarape/CE, Sr. José Clausiano de Lima, no uso de suas atribuições legais, nos termos do art. 72, VIII da Lei nº 14.133/2021, vem através do presente, **AUTORIZAR**, através do Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 2025.04.23.01-INEX, tendo como objeto a locação de imóvel para funcionamento do arquivo da Câmara Municipal de Acarape, com fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, em favor da Sra. Adriana Torres Sales – CPF nº ***-509.683-**, em conformidade com o Processo de Inexigibilidade, a ser locado pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado na forma do artigo 107 da Lei Federal nº 14.133/21, com o valor mensal R\$ 975,40 (novecentos e setenta e cinco reais e quarenta centavos), perfazendo o valor global de R\$ 11.704,80 (onze mil, setecentos e quatro reais e oitenta centavos). A despesa será custeada com recursos devidamente alocados no orçamento municipal para o exercício de 2025 da Câmara Municipal de Acarape/CE, classificado sob o código: atividade: 0101.01.031.0001.2.001 - Manutenção das Atividades Legislativas. Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00, com recurso do próprio legislativo municipal. determinando que se proceda à publicação do devido extrato na forma da lei.

Acarape/CE, 25 de abril de 2025.

JOSÉ CLAUSIANO DE LIMA

José Clausiano de Lima
Presidente da Câmara Municipal