

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 2025.10.09.001



Unidade responsável
Sec. de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
[Prefeitura Municipal de ChoroZinho](#)



Data
09/10/2025



Responsável
Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Pública do município de ChoroZinho/CE enfrenta um problema significativo devido à ausência de instalações públicas adequadas para abrigar a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano. Tal insuficiência estrutural decorre da indisponibilidade de um imóvel público que atenda às especificações necessárias para a execução eficiente das atividades administrativas e técnicas requeridas pela Secretaria. A demanda crescente por serviços de planejamento urbano e desenvolvimento sustentável tornou a estrutura atual incompatível com os requisitos técnicos e operacionais exigidos para um funcionamento adequado, conforme registrado no processo administrativo e nos Documentos de Formalização da Demanda (DFDs) consolidados.

A não concretização da locação do imóvel na localização estratégica indicada acarreta sérios impactos institucionais e operacionais, incluindo a interrupção de serviços essenciais, inviabilidade de cumprimento de metas setoriais de desenvolvimento urbano e prejuízos à eficiência administrativa e ao interesse público. A falta de instalações adequadas compromete a qualidade dos serviços prestados à população, dificulta a mobilidade e o acesso dos cidadãos e servidores, e impede a implementação de políticas públicas alinhadas às diretrizes estratégicas do município.

Com a contratação visada, espera-se assegurar a continuidade e melhoria dos serviços públicos prestados pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, contribuindo para a modernização das suas atividades e para o atendimento efetivo da demanda urbana do município. O imóvel em questão, posicionado em uma área de fácil acesso, proporcionará infraestrutura adequada para otimizar o uso dos recursos humanos e materiais disponíveis, atendendo aos objetivos estratégicos de modernização e eficiência operacional, conforme determinado pelo interesse público



e em alinhamento com as melhores práticas de planejamento administrativo.

Portanto, a locação do imóvel é imprescindível para resolver o problema identificado, garantindo a continuidade e a melhoria dos serviços prestados à população, em consonância com os princípios de eficiência, economicidade e interesse público estabelecidos nos arts. 5º, 6º, 11 e 18, § 2º da Lei nº 14.133/2021.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Sec. de Planejamento e Desenv. Urbano	LARA MAYARA SILVA COSTA

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de ChoroZinho-CE identificou a necessidade de locar um imóvel situado na Rodovia BR 116, S/N, Rodovia Santos Dumont, Bairro Leirões, para sediar suas operações administrativas e técnicas. A escolha deste imóvel se justifica por sua localização estratégica, facilidade de acesso para a população e servidores, além de sua estrutura física adequada às atividades previstas. Atualmente, o município não dispõe de um imóvel público que atenda essas exigências, o que torna a locação a solução mais viável e eficiente para garantir a continuidade dos serviços prestados.

Os padrões mínimos de qualidade e desempenho exigem que o imóvel possua a infraestrutura necessária para operações administrativas eficientes, incluindo acesso para portadores de necessidades especiais, disponibilidade de segurança, facilidade de comunicação e acessibilidade, e instalação elétrica e hidráulica adequadas. Esses critérios são fundamentados nos princípios e diretrizes da Lei nº 14.133/2021, que privilegiam a eficiência, economicidade e planejamento nas contratações públicas.

A opção de utilizar um catálogo eletrônico de padronização foi considerada, mas não se mostrou aplicável, uma vez que os imóveis disponíveis no registro não oferecem a compatibilidade necessária para a demanda específica e as características requeridas para a locação em questão. Não há vedação a marcas ou modelos específicos, uma vez que a contratação é destinada a serviços e bens que não se enquadram como itens de luxo, evitando qualquer percepção de direcionamento indevido, em conformidade com o art. 20 da Lei nº 14.133/2021.

A entrega e execução devem ser eficientes para atender a quantidade estimada de locação mensal, evitando custos administrativos elevados e garantindo a eficácia da operação. O cumprimento dos critérios de sustentabilidade é integrado aos requisitos técnicos e operacionais, sempre que compatível, privilegiando o uso de soluções sustentáveis como menor geração de resíduos.

Os requisitos delineados orientam o levantamento de mercado e avaliam a capacidade dos fornecedores em atender aos critérios mínimos técnicos e operacionais, com potencial flexibilidade justificável se necessário. Esta análise



assegura competitividade adequada, sem comprometer a necessidade essencial. Tais requisitos estão fundamentados na necessidade formalizada, em conformidade com a legislação vigente, e servirão como base para o levantamento de mercado, contribuindo para a escolha da solução mais vantajosa, conforme o art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, conforme art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, é um componente essencial para o planejamento da contratação da locação de imóvel situado na Rodovia BR 116, S/N, Rodovia Santos Dumont, Bairro Leirões, para funcionamento da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de ChoroZinho-CE. Este processo visa adotar práticas que previnam antieconomicidade e melhorar a solução contratual, em cumprimento aos princípios dos arts. 5º e 11, de maneira metódica e neutra.

Para determinar a natureza do objeto da contratação, a análise das seções "Descrição da Necessidade da Contratação" e "Descrição dos Requisitos da Contratação" indica que o objeto não se alinha com a aquisição de bens ou serviços, mas sim com a locação de um imóvel adequado para o funcionamento das atividades administrativas da Secretaria.

Durante a pesquisa de mercado, foram realizadas consultas a três fornecedores potenciais de imóveis na região, considerando aspectos como faixa de preço de locação mensal entre R\$ 5.500 e R\$ 6.800, disponibilidade de imóveis com características desejadas e adequação estrutural. Em paralelo, foram analisadas contratações similares feitas por outros municípios, que revelaram valores consistentes e igualmente bem posicionados adotando a locação como solução prática e eficiente. Além disso, consultas a fontes públicas, como o Painel de Preços e Comprasnet, ofereceram referência de valores e práticas de mercado.

Inovações no campo de certificações de sustentabilidade, selos de eficiência energética em edifícios e práticas de gestão ambiental têm emergido. Embora relevantes, neste caso específico, a importância primária reside na localização e estrutura prévia dos imóveis.

Analisando as alternativas, a locação do imóvel na localização especificada é confirmada como a mais vantajosa. Considerando os critérios operacionais, o custo mensal dentro da faixa de valores praticados na região e a oferta imediata para uso com a infraestrutura adequada, esta opção se alinha fortemente aos resultados pretendidos de eficiência e continuidade na prestação de serviços.

A alternativa selecionada atende com eficiência aos resultados almejados, priorizando economicidade e acessibilidade, enquanto o foco em locação evita os custos elevados e a imobilidade que a aquisição implicaria.

Em recomendação, adotar a locação do imóvel como estratégia primária se mostra não somente prática, mas economicamente lógica, preservando a competitividade e transparência necessárias ao processo conforme os princípios estabelecidos nas leis de



licitação.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de um imóvel estrategicamente localizado na Rodovia BR-116, s/n, Rodovia Santos Dumont, Bairro Leirões, no município de Chorozinho-CE, para abrigar a nova sede da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano. Esta escolha se baseia em fatores determinantes como sua localização estratégica que proporciona fácil acesso à população e aos servidores, bem como sua estrutura física adequada ao funcionamento das atividades administrativas e técnicas exigidas pela Secretaria.

A locação abrangerá um período de 12 meses, conforme estimado, e o valor de referência para esta contratação é de R\$ 5.650,00 mensais, totalizando um valor estimado de 67.800,00 para todo o período contratado. A opção pela locação, em detrimento da aquisição ou construção de um imóvel público, se fez necessária devido à inexistência atual de imóveis públicos aptos a atenderem de imediato às demandas específicas desta pasta. Este contexto reforça a locação como a alternativa mais viável e eficiente.

Os elementos que compõem esta solução, além da locação em si, incluem a adequação do espaço conforme as necessidades específicas da Secretaria, garantindo que as instalações sejam adequadas e seguras para o desenvolvimento diário das atividades administrativas e técnicas. Esta solução também prevê a possibilidade de ajustes menores no espaço, que se façam necessários para otimizar a sua funcionalidade.

Com base no levantamento de mercado realizado, a solução apresentada é compatível com as condições vigentes e práticas do setor, garantindo que o imóvel locado atenda às necessidades operacionais com eficiência e economicidade. Alinhada aos princípios e objetivos da Lei nº 14.133/2021, essa solução representa a escolha mais adequada do ponto de vista técnico e operacional, assegurando a continuidade e melhoria dos serviços prestados à população.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RODOVIA BR 116, S/N, RODOVIA SANTOS DUMONT, BAIRRO LEIRÕES, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO.	12,000	Mês

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
------	-----------	------	------	---------------	----------------



ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RODOVIA BR 116, S/N, RODOVIA SANTOS DUMONT, BAIRRO LEIRÕES, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO.	12,000	Mês	5.650,00	67.800,00

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 67.800,00 (sessenta e sete mil, oitocentos reais)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A análise inicial do parcelamento do objeto, conforme o art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, aponta que essa prática é destinada a ampliar a competitividade (art. 11), devendo ser promovida quando for tecnicamente viável e vantajosa para a Administração. A obrigação da análise está prevista no ETP, de acordo com o art. 18, § 2º. Ao considerar a divisão por itens, lotes ou etapas, devem-se avaliar as condições estabelecidas na Seção 4 - Solução como um Todo, bem como os princípios de eficiência e economicidade do art. 5º. Neste caso, avalia-se que as necessidades da Administração são coerentes com a análise de parcelamento, embora o foco continue a ser o planejamento eficiente e a economicidade.

Na avaliação da possibilidade de parcelamento, percebe-se que o objeto da contratação não permite uma divisão eficaz por itens, lotes ou etapas, como sugere o art. 40, § 2º. Considera-se a indicação prévia do processo administrativo de que a contratação será realizada por item, o que guia essa análise. Embora o mercado possua fornecedores para partes distintas, proporcionando maior competitividade (art. 11) com exigências proporcionais de habilitação, a fragmentação deve ser abordada cuidadosamente. Apesar dos potenciais ganhos logísticos, conforme identificados na pesquisa de mercado, a solução integrada se mostra mais adequada, dado o contexto operacional singular e as especificidades da demanda.

Ao comparar a execução integral com o parcelamento, considera-se que, apesar da viabilidade do parcelamento, a execução integral oferece vantagens significativas. Conforme o art. 40, § 3º, a execução consolidada pode garantir economia de escala e gestão contratual eficiente (inciso I), além de preservar a funcionalidade de um sistema unificado e integrado (inciso II). Na hipótese deste objeto, a padronização e exclusividade do fornecedor (inciso III) apresentam menor risco à integridade técnica e à responsabilidade. A execução integral é, portanto, priorizada após avaliação comparativa, em conformidade com o art. 5º.

Os impactos na gestão e fiscalização são significativos, considerando a decisão pela execução integral. Embora o parcelamento pudesse melhorar o acompanhamento de entregas descentralizadas, a complexidade administrativa e o aumento no grau de fiscalização podem sobrecarregar a capacidade institucional, contrariando os princípios de eficiência do art. 5º. A execução consolidada simplifica a gestão e garante a responsabilidade técnica, providenciando um controle contratual mais direto e efetivo.



Conclui-se e recomenda-se, com base na análise, que a alternativa mais vantajosa para a Administração é a execução integral. Esta decisão está alinhada aos Resultados Pretendidos na Seção 10, assegurando a economicidade e competitividade exigidas nos arts. 5º e 11, bem como cumprindo os critérios estabelecidos no art. 40. A execução integral, portanto, serve como o meio mais eficaz para atender às necessidades da contratação, preservando o interesse público e garantindo a melhor solução técnica e econômica possível.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento da contratação ao PCA (art. 12) e outros instrumentos de planejamento antecipa demandas e otimiza o orçamento, assegurando coerência, eficiência e economicidade, conforme estabelecido nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021, baseado na necessidade identificada na 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Entretanto, no presente processo administrativo, não foi identificado um Plano de Contratação Anual (PCA) aplicável. Esta ausência é justificada devido a demandas imprevistas ou emergenciais, que ainda não foram contempladas no PCA existente ou que se encontram fora do escopo das revisões anuais regulares. Como medida corretiva, a inclusão na próxima revisão do PCA será considerada, alinhada à gestão de riscos conforme o art. 5º da referida lei.

O alinhamento parcial da contratação será respaldado por ações corretivas propostas, visando garantir que a Administração alcance resultados vantajosos e eleve a competitividade, em conformidade com os objetivos do art. 11. Este esforço promove a transparência no planejamento e reforça a adequação aos 'Resultados Pretendidos', como já fundamentado em outros elementos do Estudo Técnico Preliminar.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação do imóvel situado na Rodovia BR-116, s/n, Rodovia Santos Dumont, Bairro Leirões, para funcionamento da sede da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de Chorozinho-CE, visa gerar benefícios diretos com ênfase na economicidade e no melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, conforme previsto nos arts. 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. A centralização das atividades administrativas e técnicas da Secretaria em uma localização estratégica atenderá à necessidade pública identificada em 'Descrição da Necessidade da Contratação', proporcionando acesso facilitado tanto para servidores quanto para a população, o que fundamenta e serve de base para o termo de referência (art. 6º, inciso XXIII) e a avaliação futura da contratação. Os principais resultados esperados incluem a redução de custos operacionais, por meio da eliminação de despesas relacionadas à locomoção entre múltiplos locais anteriormente dispersos. A concentração das operações em um único imóvel otimizará recursos humanos, permitindo a racionalização de tarefas e potencial capacitação direcionada, e materiais, ao reduzir o desperdício e a subutilização de espaços. Financeiramente, a redução de custos unitários mensais pela locação em vez de aquisição propiciará ganhos de escala, como demonstrado na pesquisa de



mercado, alinhando-se com o princípio da competitividade (art. 11). Para garantir a eficácia da contratação e monitorar os resultados, será indicado o uso de um Instrumento de Medição de Resultados (IMR) que permita avaliar indicadores como percentual de economia e horas de trabalho reduzidas. Esses indicadores quantificáveis serão essenciais para comprovar os ganhos estimados e embasar o relatório final da contratação, garantindo a eficiência e o melhor uso dos recursos públicos. Os resultados pretendidos, fundamentalmente, justificam o dispêndio público, promovendo não apenas a eficiência e a continuidade das operações da Secretaria, mas também contribuindo para os objetivos institucionais, em coerência com as diretrizes do art. 11 da lei. Apesar da ausência de um Plano de Contratação Anual para este processo, a robustez técnica da presente justificativa consolida a viabilidade deste projeto, maximizando o impacto positivo do investimento público na comunidade local.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas antes da celebração do contrato, conforme art. 18, §1º, inciso X, serão essenciais ao ciclo de planejamento e governança da contratação, assegurando sua execução eficiente e a consecução dos objetivos de 'Resultados Pretendidos', mitigando riscos e promovendo o interesse público (art. 5º), com base em 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Essas medidas integrarão o planejamento e articularão com a definição da solução e o modelo de execução contratual. Os ajustes físicos, tecnológicos ou organizacionais necessários ao ambiente onde o objeto será executado (ex.: instalação de infraestrutura, adequação de espaço físico) serão descritos, justificando sua relevância para viabilizar os benefícios esperados. Essas providências serão organizadas em um cronograma detalhado, especificando ações, responsáveis e prazos, a ser anexado ao ETP, seguindo a ABNT (NBR 14724:2011), destacando que a ausência desses ajustes poderá comprometer a execução, como riscos à segurança operacional ou instalação de equipamentos. A capacitação dos agentes públicos para gestão e fiscalização do contrato (art. 116) será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento (ex.: uso de ferramentas, boas práticas) assegurará os resultados previstos (art. 11), segmentada por perfis como gestor, fiscais e técnicos, conforme a complexidade da execução, subentendendo a metodologia e, se aplicável, utilizando listas ou cronogramas conforme ABNT (NBR 14724:2011). Essas providências integrarão o Mapa de Riscos como estratégias preventivas de mitigação, articulando-se com a unidade de gestão de riscos ou controle interno, quando houver, para evitar comprometer prazos, qualidade ou conformidade legal, garantindo os benefícios projetados. As ações preparatórias serão indispensáveis para viabilizar a contratação e assegurar os resultados esperados, otimizando recursos públicos e promovendo governança eficiente (art. 5º), alinhadas a 'Resultados Pretendidos', sendo que, se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto (ex.: objeto simples que dispensa ajustes prévios).

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A locação do imóvel situado na Rodovia BR 116, S/N, em Chorozinho-CE, foi identificada



como uma necessidade premente para a instalação da Sede da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, levando-se em consideração sua localização estratégica e a ausência de imóveis públicos com capacidade adequada no município. Diante disso, o Sistema de Registro de Preços (SRP) não se aplica adequadamente, visto que o objeto da contratação é específico, tem caráter pontual e se refere a um imóvel específico, desencorajando a adoção de um SRP que geralmente requer padronização, repetitividade e flexibilidade quantitativa. Essa demanda é fixa e conhecida, o que favorece uma contratação tradicional, mais alinhada aos princípios de racionalidade, equidade e eficiência operacional estabelecidos nos arts. 5º, 11 e 18, §1º, incisos I e V, da Lei nº 14.133/2021.

Do ponto de vista econômico, a contratação direta ou a licitação específica é mais vantajosa, dado que a solução requerida corresponde a um único imóvel com características determinadas e não se enquadra em compras compartilhadas ou economias de escala características do SRP, conforme o art. 5º. A otimização dos recursos está melhor assegurada através de uma contratação direta, que permite negociações específicas e adequação precisa às necessidades do município, sem a fragmentação que o SRP exigiria. Assim, as condições específicas da locação proporcionam maior segurança jurídica e alinhamento com as necessidades do município, como preveem os arts. 11 e 75, se aplicável.

Operacionalmente, uma contratação formal e direta permite ao município atender rapidamente à necessidade de instalação da Secretaria, garantindo eficiência e agilidade na execução das atividades, conforme os 'Resultados Pretendidos'. A locação imediata do imóvel evita atrasos na implantação dos serviços e geração de benefícios à população, otimizando a agilidade e competitividade, conforme art. 11. Embora o SRP facilite a gestão de contratos recorrentes e previsíveis, neste caso específico, a contratação direta é mais **adequada** para assegurar o sucesso do projeto e a continuidade das operações administrativas.

13. DA VEDAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS NA FORMA DE CONSÓRCIO

A participação de consórcios na contratação será avaliada de acordo com os critérios estabelecidos nos artigos 5º, 15 e 18, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. A análise se fundamenta na 'Descrição da Necessidade da Contratação', que consiste na locação de um imóvel situado na Rodovia BR 116, para o funcionamento da sede da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de Chorozinho-CE. Considerando a natureza desta contratação, que é essencialmente a locação de um imóvel com características específicas de localização e estrutura, verifica-se que a possibilidade de formação de consórcios pode ser **incompatível** com a simplicidade e indivisibilidade do objeto. A demanda não requer a integração de múltiplas especialidades técnicas ou capacidades complexas, o que é comumente pretendido em obras de engenharia ou projetos que envolvem a combinação de diferentes competências cujo somatório de capacidades pode justificar a adesão cooperada. Além do mais, consórcios geralmente aumentam a complexidade administrativa, de gestão e fiscalização, o que pode não ser justificado neste contexto de locação imóvel, onde um fornecedor único poderia já atender de forma adequada e econômica as



necessidades da administração. Assim, a vedação se apresenta como mais **adequada** e alinha-se aos princípios de eficiência, economicidade e segurança jurídica previstos no art. 5º da referida lei. Portanto, conclui-se que a admissão de consórcios não proporciona vantagens práticas ou jurídicas que superem os benefícios da contratação direta de um único locador, promovendo o interesse público e os resultados pretendidos com agilidade e eficácia, em conformidade com as condições do art. 15 e ressaltando a segurança e eficácia da execução do contrato previslumbrada pelo art. 18, §1º, inciso I.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise de contratações correlatas e interdependentes é essencial para garantir um planejamento eficiente e econômico dos recursos públicos, conforme o art. 18, inciso XI da Lei nº 14.133/2021. Ao verificar contratos passados, atuais ou previstos, a Administração pode identificar oportunidades de padronização e integração que resultam em economia de escala e evitam sobreposições, redundâncias e problemas na execução das contratações. Essa abordagem também assegura que a solução proposta atenda às necessidades de maneira harmônica e coordenada com ações já planejadas ou em curso, seguindo os princípios de eficiência e economicidade listados no art. 5º.

Na presente análise, não foram identificadas contratações passadas, atuais ou futuras que estejam diretamente relacionadas ou que influenciem a locação do imóvel situado na Rodovia BR 116, para a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de ChoroZinho-CE. Considerando que a descrição dos requisitos da contratação e a solução como um todo não apontam para a necessidade de integração com outras iniciativas, e dado que não há plano de contratação anual previamente identificado para este processo, a locação profissional deste imóvel mostra-se como uma solução independente, sem a necessidade de transições ou ajustamentos em contratos existentes. Ademais, verificou-se que os prazos, especificações técnicas e quantidades estimadas estão alinhados ao exclusivo atendimento da demanda da Secretaria, sem dependências logísticas ou operacionais com outras contratações.

Em conclusão, a análise de contratações correlatas e interdependentes não evidenciou a necessidade de ajustes nos quantitativos, requisitos técnicos ou métodos de contratação em relação ao objeto presente. A se considerar as características e a solução proposta, não há exigência de modificações estruturais na solução ou na seção de 'Providências a Serem Adotadas'. Assim, pode-se afirmar que a solução é tecnicamente viável de forma isolada, permitindo um procedimento assertivo e autônomo na sua execução, conforme estabelecido no §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS



Ao considerar a locação de imóvel para a instalação da sede da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Município de ChoroZinho-CE, é fundamental avaliar os impactos ambientais potenciais ao longo do ciclo de vida do uso do imóvel, conforme estabelecido no art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021. A utilização contínua do imóvel implicará no consumo de energia, necessidade de manutenção das instalações e possíveis adaptações para garantir a eficiência energética e a sustentabilidade ambiental, alinhados com o art. 5º que prevê a antecipação para assegurar a sustentabilidade.

Considerando o levantamento de mercado e a demonstração da vantajosidade, é imperativo que a locação priorize imóveis que apresentem características de redução de impacto ambiental, tais como sistemas de iluminação e refrigeração eficientes. A incorporação de tecnologias de baixo consumo, por exemplo, a certificação Procel A para aparelhos elétricos, pode minimizar significativamente o consumo energético. Além disso, a implementação da logística reversa para o descarte de materiais de escritório, como toners e cartuchos, é uma prática a ser adotada para assegurar a destinação correta de resíduos.

A sustentabilidade pode ser promovida por meio da seleção de insumos biodegradáveis e da consideração de práticas de manutenção que garantam a longevidade e eficiência do uso do imóvel. Tais práticas devem ser incorporadas integralmente no termo de referência, conforme determina o art. 6º, inciso XXIII. Essas ações, ao mesmo tempo em que preservam o meio ambiente, também garantem a competitividade e a escolha da proposta mais vantajosa, como orientado pelo art. 11.

É essencial assegurar que a competitividade do processo de locação não comprometa a incorporação de medidas sustentáveis, que não devem criar barreiras indevidas mas sim otimizar os recursos. As medidas mitigadoras descritas aqui são **essenciais** para reduzir os impactos ambientais, otimizando o uso dos recursos e atendendo aos resultados pretendidos pelo projeto. Caso a análise conduzida não identifique impactos ambientais significativos, essa circunstância deve ser tecnicamente justificada, considerando bens de uso imediato, para continuar promovendo a sustentabilidade e a eficiência, conforme preceitua o art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação para a locação do imóvel situado na Rodovia BR 116, s/n, Rodovia Santos Dumont, Bairro Leirões, no município de ChoroZinho-CE, se mostra viável e estratégica para o funcionamento da sede da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano. O estudo técnico preliminar conduzido revela que essa ação é a solução mais eficaz e vantajosa, conforme preconizado pelo art. 18, §1º, inciso XIII da Lei nº 14.133/2021. A escolha do imóvel é fundamentada em sua localização privilegiada e em sua estrutura física, que atende integralmente às necessidades operacionais e administrativas da Secretaria, oferecendo acessibilidade e otimização do espaço para as atividades técnicas.

A inexistência de um imóvel público adequado para suprir as demandas da Secretaria



confirma que a locação é a melhor alternativa. Este alinhamento está em consonância com os princípios de economicidade e eficiência descritos no art. 5º e com os objetivos do processo licitatório expressos no art. 11 da Lei nº 14.133/2021. Os dados do levantamento de mercado asseguram que a locação proposta está dentro dos valores praticados no mercado, decorrendo em estimativas adequadas para os quantitativos de doze meses de locação mensuradas em processos semelhantes.

Além disso, a análise do cenário jurídico-econômico evidencia que não há barreiras legais ou operacionais significativas para a execução da contratação, garantindo um procedimento seguro e em conformidade com as normas vigentes. O planejamento estratégico da Prefeitura Municipal de Chorozinho, como delineado no art. 40, encontra-se contemplado, não havendo plano de contratação anual previsto para este processo administrativo, mas alinhando-se às demandas críticas de infraestrutura para suporte administrativo e de serviços urbanos.

Com relação à sustentabilidade e mitigação de riscos, o imóvel atende aos requisitos essenciais, sem impactos ambientais adversos significativos, destacando-se a estrutura existente que minimiza a necessidade de intervenção ou reforma. Diante desses aspectos, recomenda-se proceder com a contratação, mensurando vantagens de eficiência e contribuição para o desenvolvimento urbano do município. A decisão aqui apresentada deve servir como embasamento robusto para a elaboração do Termo de Referência, conforme art. 6º, inciso XXIII, configurando um passo essencial para a continuidade do processo licitatório nesta modalidade de inexigibilidade eletrônica.

Chorozinho / CE, 9 de outubro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente

IGOR DA SILVA ALBANO
PRESIDENTE

assinado eletronicamente

Dandara Albano de Freitas
MEMBRO

assinado eletronicamente

MAYARD SAVIO DE LIMA GOMES
MEMBRO



TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1. O objeto deste Termo de Referência é LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RODOVIA BR 116, S/N, RODOVIA SANTOS DUMONT, BAIRRO LEIRÕES, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE CHOROZINHO-CE., pelo prazo de de 12 meses, com possibilidade de prorrogação conforme as condições estipuladas no contrato.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação fundamenta-se nos estudos técnicos preliminares, demonstrando a necessidade da locação para atender às demandas da Sec. de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, neste termo de referência, no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e na Lei nº 8.245, de 1991.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. A solução integral compreende a locação do imóvel durante todo o ciclo de vida do contrato, incluindo a adequação às necessidades operacionais, manutenção básica e a eventual devolução do imóvel em condições acordadas.

3.2. Demais condições referentes a descrição da solução encontram-se definidos no estudo técnico preliminar.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel deve atender aos requisitos definidos do estudo técnico preliminar, bem como os requisitos específicos, como localização, tamanho, infraestrutura e acessibilidade.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O contrato será executado mediante a ocupação do imóvel pelo de 12 meses, durante o qual o locador se responsabiliza por Manutenção e Conservação, Pagamentos de Tributos e Taxas, Efetuar o pagamento de todos os tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, Segurança do Imóvel e Assegurar a conformidade com normas de segurança, incluindo instalação e manutenção de equipamentos de segurança.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO



6.1. 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 (caput do art. 115 da Lei nº 14.133, de 2021).

6.2. 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, ou utilização de plataforma eletrônica de gestão de contratos, quando existente..

6.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante do Contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.4. Após a assinatura do termo de contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade convocará o representante do contratado para reunião inicial para apresentação do 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.

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

6.6. 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.

6.6.1. O fiscal técnico do contrato anotará 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;

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

6.6.3. 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.

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

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

6.7. O fiscal administrativo 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.



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

6.8. 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.

6.8.1. 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.

6.8.2. 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.

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

6.8.4. 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.

6.9. 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.

6.10. 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.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, 30 (trinta) dias após o recebimento do imóvel, com as respectivas adequações, quando necessárias.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. A seleção do fornecedor, neste caso especificamente referindo-se ao locador, será conduzida em estrita observância ao disposto no Artigo 74,



inciso V, da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021. A escolha será baseada em critérios objetivos e previamente definidos, tais como a melhor oferta financeira, localização estratégica do imóvel, adequação do espaço às necessidades específicas do locatário e demais requisitos pertinentes ao objeto do contrato. Esta abordagem assegura a transparência e a eficiência do processo de seleção, alinhando-se com os princípios de legalidade e isonomia que regem as contratações no âmbito da referida legislação.

8.2. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação Jurídica

8.3. Documento de identificação do proponente de fé pública com fotografia, expedido por órgão oficial;

8.4. Comprovante de residência em nome do proponente, (atualizado, máximo de 90 dias). Caso o comprovante de endereço não esteja em nome do proponente, deverá ser apresentado de forma complementar declaração de residência firmada pelo proponente, sob as penas da lei.

8.5. Documentos que comprove a titularidade do imóvel em nome da proponente.

Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista

8.6. prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Física - CPF;

8.7. 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 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

8.8. prova de regularidade com a Fazenda Estadual;

8.9. Prova de regularidade Municipal do domicílio ou sede do fornecedor;

8.10. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do fornecedor detentor da proposta classificada em primeiro lugar, será verificado o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta a Lista de Inidôneos mantida pelo Tribunal de Contas da União - TCU. (https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=1660:3:112279836965537::::P3_TIPO:CPF).



8.10.1. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

8.10.1.1. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros;

8.10.1.2. O fornecedor será convocado para manifestação previamente à sua desclassificação.

8.10.1.3. Constatada a existência de sanção, o fornecedor será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

8.11. Caso atendidas as condições de participação, a habilitação dos fornecedores será verificada por meio do Cadastro de Fornecedores, nos documentos por ele abrangidos.

8.11.1. É dever do fornecedor atualizar previamente as comprovações constantes do Cadastro de Fornecedores para que estejam vigentes na data da abertura da sessão pública, ou encaminhar, quando solicitado, a respectiva documentação atualizada.

8.11.2. O descumprimento do subitem acima implicará a inabilitação do fornecedor, exceto se a consulta aos sítios eletrônicos oficiais emissores de certidões lograr êxito em encontrar a(s) certidão(ões) válida(s).

8.12. Havendo a necessidade de envio de documentos de habilitação complementares, necessários à confirmação daqueles exigidos neste Aviso de Contratação Direta e já apresentados, o fornecedor será convocado a encaminhá-los, em formato digital, após solicitação da Administração, sob pena de inabilitação.

8.13. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital.

8.14. Havendo necessidade de analisar minuciosamente os documentos exigidos, a sessão será suspensa, sendo informada a nova data e horário para a sua continuidade.

8.15. Será inabilitado o fornecedor que não comprovar sua habilitação, seja por não apresentar quaisquer dos documentos exigidos, ou apresentá-los em desacordo com o estabelecido neste Aviso de Contratação Direta.



8.15.1. Na hipótese de o fornecedor não atender às exigências para a habilitação, o órgão ou entidade examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda às especificações do objeto e as condições de habilitação.

8.16. Constatado o atendimento às exigências de habilitação, o fornecedor será habilitado.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor estimado para esta contratação é de R\$ 67.800,00 (sessenta e sete mil, oitocentos, conforme determinado por uma meticulosa pesquisa de mercado e análise detalhada de preços. Este processo está alinhado com as diretrizes estabelecidas no Artigo 23 da Lei nº 14.133/21. A estimativa é fundamentada em dados concretos e verificáveis, incluindo memórias de cálculo detalhadas, que serão apresentadas em documento anexo.

9.2. Adicionalmente, no contexto de uma contratação por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no Artigo 72, inciso II da mesma Lei, esta estimativa de despesa é acompanhada de uma justificativa de preços robusta, em conformidade com o Artigo 72, inciso VII. Esta justificativa baseia-se na comparação dos valores de contratações anteriores de objetos idênticos fornecidos pela empresa em questão. Tais comparações são apoiadas por notas fiscais ou outros meios idôneos, refletindo transações realizadas até um ano antes da data desta contratação, servindo como referência confiável para o valor proposto.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Sec. de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, na dotação:

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

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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

11.1.1. Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do instrumento de contrato, 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 a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.

11.1.2. 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.

11.1.3. Fornecer mensalmente e quando solicitado pela LOCATÁRIA certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS 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;

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

11.1.5. 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;

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

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

11.1.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

11.1.10. Pagar as eventuais despesas extraordinárias de condomínio, se houver, 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 LOCATÁRIA, instruídos com planilha demonstrativa de custos e com comprovantes discriminados das despesas da cota-parte correspondente à área utilizada pela LOCATÁRIA. 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;

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

11.1.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;

11.1.13. Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais;

11.1.14. 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.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

12.1. Caberá à LOCATÁRIA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:



12.1.1. 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 e seu anexo I, bem como no Termo de Referência.

12.1.2. 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;

12.1.3. Pagar o aluguel e os encargos da locação (inclusive as eventuais despesas ordinárias de condomínio, se houver, 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 meses contados da data do termo de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA);

12.1.4. 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;

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

12.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

12.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;

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

12.1.9. 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.

12.1.10. 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 à LOCATÁRIA;

12.1.11. 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, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens.

12.1.12. 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;

12.1.13. 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.



13. DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES

13.1. O Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pela LOCATÁRIA (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com o LOCADOR, no prazo de até 13 (quinze) dias.

13.2. O Termo de Recebimento de Chaves pela LOCATÁRIA, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante da LOCATÁRIA e do LOCADOR.

13.3. 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.

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

13.5. O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pela LOCATÁRIA 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 pela LOCATÁRIA.

13.6. 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.

13.7. 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 a LOCATÁRIA efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

13.8. A LOCATÁRIA obrigar-se-á 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 pela LOCATÁRIA, mediante pesquisa de mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá à LOCATÁRIA tal providência, com posterior pagamento ao LOCADOR do valor obtido.

13.9. A LOCATÁRIA 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.

14. DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

14.1. O LOCADOR, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, 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.

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

15. DA FISCALIZAÇÃO

15.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, indicado em ato específico, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

15.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

15.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

15.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

15.5. O LOCADOR deverá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação do presente instrumento, indicar preposto para representá-la na execução do contrato, caso não seja o próprio LOCADOR.

16. DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

16.1. Constituem prerrogativas da LOCATÁRIA 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.

17. DAS COMUNICAÇÕES

17.1. 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.

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

17.2.1. Quanto à gestão contratual, como reajuste, reequilíbrio econômico financeiro, prorrogação, alterações e rescisão contratuais, através de e-mail ou de plataforma eletrônica de gestão de contratos, quando existente;

17.2.2. 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, através de e-mail ou de plataforma eletrônica de gestão de contratos, quando existente;

17.2.3. 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, através de e-mail ou de plataforma eletrônica de gestão de contratos, quando existente.

17.3. Todas as solicitações também poderão ser dirigidas ao Protocolo Geral (PTG) mediante remessa pelo Correio para o endereço da LOCATÁRIA, hipótese em que valerá, para efeito de eventual contagem de prazo, a data do recebimento.

18. DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro Central da Comarca d de ChoroZinho, para dirimir as questões oriundas deste ajuste, com exclusão de outro qualquer, ainda que privilegiado.

CHOROZINHO/(CE), 09 de outubro de 2025

ANTONIO GARCIA LIMA FILHO
RESPONSÁVEL

ANTONIO GARCIA LIMA FILHO
ORDENADOR(A) DE DESPESAS



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2025.10.09.001

INEXIGIBILIDADE ELETRÔNICA DE LICITAÇÃO Nº 2025.10.13.016-INEX

A Comissão de Contratação da Sec. de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, consoante autorização do(a) Ilustríssimo(a) Senhor(a) ANTONIO GARCIA LIMA FILHO, Ordenador de Despesas da Sec. de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, vem apresentar justificativas concernente à inexigibilidade eletrônica de licitação, para atendimento do objeto demandado no Processo Administrativo supracitado.

I - DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata os presentes autos de procedimento que tem por objeto a LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RODOVIA BR 116, S/N, RODOVIA SANTOS DUMONT, BAIRRO LEIRÕES, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE CHOROZINHO-CE., junto à --.

Após análise da proposta apresentada eletronicamente pela indigitada proponente, verificamos que atende as necessidades do(a) Sec. de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, visando atender a demanda da edilidade, restando, portanto, caracterizada a oportunidade, conveniência e necessidade da presente contratação.

II - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Processo administrativo de inexigibilidade está devidamente instruído e autuado com os elementos necessários à sua instauração, incluindo:

- a) Exposição de motivos firmada atestando as necessidades de contratação, acompanhada do termo de referência/projeto básico;
- b) Documentos comprovando a habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista do futuro contratado;
- c) Estimava de despesas;
- d) Pesquisa de preços;
- e) demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;



f) comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

g) Razão da escolha do fornecedor;

h) Justificativa do preço.

A partir daí passamos a mencionar as razões para que a presente inexigibilidade de licitação seja formalizada nos termos da Lei.

III - NOÇÕES GERAIS

As aquisições e contratações públicas seguem, em regra, o princípio do dever de licitar, previsto no artigo 37, inciso XXI da Constituição. Porém, o comando constitucional já enuncia que a lei poderá estabelecer exceções à regra geral, com a expressão "ressalvados os casos especificados na legislação".

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 trazido para a Administração Pública, via aprovação e sanção de lei na esfera federal, 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:

(...)

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.

Portanto, a lei poderá criar hipóteses em que a contratação será feita de forma direta. O novo regulamento geral das licitações, a Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021, a exemplo da Lei nº 8.666/93, também prevê os casos em que se admite a contratação direta, podendo a licitação ser dispensável ou inexigível.

Dentre as hipóteses de contratação direta, destaca-se a inexigibilidade de licitação, que assim preconizou a legislação vigente:

Da Inexigibilidade de Licitação

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

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.

IV - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO NOS TERMOS DA LEI FEDERAL 14.133/2021 de 01/04/2021

Os contratos da administração pública são regidos pelo princípio da estrita legalidade. Os requisitos formais para sua concretização são rígidos e o seu conteúdo se sujeita a limitações.

Para que o contrato administrativo se concretize, há necessidade, em regra, da realização de licitação, que vem a ser o procedimento pelo qual são realizados vários atos destinados a verificar a proposta mais vantajosa para a administração.

A licitação é, portanto, o procedimento administrativo, que envolve a realização de diversos atos administrativos de acordo com as regras previstas na lei. A Constituição Federal prevê que a licitação é a regra e que é excepcional a contratação direta (art. 37, inciso XXI):



Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e também ao seguinte: 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. (BRASIL, 1988).

Estão sujeitas às normas gerais de licitação e contratação a Administração Pública, direta e indireta, dentre as quais se incluem as fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, nas diversas esferas do governo e as empresas sob seu controle, nos termos do art. 22, XXVII, da CF.

Cabe à União legislar sobre o assunto, podendo os Estados, Distrito Federal e Municípios efetuar normas meramente suplementares.

O legislador constitucional, ao inserir a obrigatoriedade da licitação no texto constitucional, teve a finalidade de preservar os princípios gerais da administração pública: legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos no “caput” do art. 37, da CF/1988.

Como visto, a obrigatoriedade de realização do procedimento licitatório é excepcionada pela própria Constituição Federal que estabelece a possibilidade de ou a necessidade de a contratação pela administração pública ser realizada sem um procedimento licitatório.

A desnecessidade de licitação, entretanto, não significa que o administrador poderá contratar qualquer pessoa, por qualquer preço. Em 1º de abril de 2021, entrou em vigor a nova Lei de Licitações e Contratos (Lei no 14.133) que visa compilar diplomas normativos esparsos e modernizar as licitações e contratos.

A Lei no 14.133/2021, diferentemente da Lei no 8.666/1993, traz um capítulo específico sobre a contratação direta (capítulo VIII, da Lei no 14.133/2021), subdividido em três seções, o que demonstra a importância que o legislador atribuiu ao assunto.



O art. 72 (que compõe a seção I, do capítulo VIII, de mencionada lei) dispõe acerca das regras do processo de contratação direta, tendo sido mantida a divisão desta em hipóteses de dispensa e inexigibilidade.

O art. 73 (que compõe a seção I, do Capítulo VIII, da mencionada Lei) prevê hipóteses de responsabilidade solidária se houver contratação direta de forma indevida.

O art. 74 (que compõe a seção II do capítulo VIII da referida lei) trata da inexigibilidade de licitação.

O art. 75 (que compõe a seção II do Capítulo VIII da mencionada Lei) trata da dispensa de licitação (licitações dispensáveis).

O art. 76 trata das licitações dispensadas (capítulo IX da referida Lei).

Como bem explica José dos Santos Carvalho Filho, “[...] na dispensa, a licitação é materialmente possível, mas em regra inconveniente; a inexigibilidade, é inviável a própria competição”.

A Lei nº 8.666/93, enumerava os casos de inexigibilidade de licitação em seu artigo 25. No caput de tal dispositivo legal havia a indicação de ser inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, sendo enumeradas as hipóteses.

Houve alterações pontuais nas hipóteses de inexigibilidade, na Lei nº 14.133/2021, sendo inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos do art. Art. 74, V da Lei Federal 14.133 de 1 de abril de 2021, assim preconizado:

--

Consoante dispõe o art. [74](#) da Lei nº [14.133](#)/2021, a inexigibilidade de licitação deriva da inviabilidade de competição, ou seja, são aquelas situações em que não é possível se escolher a proposta mais vantajosa, pois a estrutura legal do procedimento licitatório não é adequada para a obtenção do resultado pretendido.

Em resumo, a partir da leitura atenta do art. 74 da nova [lei de licitações](#) é possível afirmar que, via de regra, a inexigibilidade de licitação restará configurada quando houver:

- a) ausência de pluralidade de alternativas;
- b) ausência de mercado concorrencial;
- c) ausência de objetividade na seleção do objeto;



d) ausência de definição objetiva da prestação a ser executada.

V - REQUISITOS MÍNIMOS PARA UM PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

I - ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA E/OU PROJETO BÁSICO

Apesar de menos formalista, em comparação com o processo licitatório, o processo administrativo para compra e/ou contratação por inexigibilidade de licitação possui vários requisitos essenciais ao alcance de suas finalidades de forma eficiente e econômica.

Na verdade, o processo de **inexigibilidade de licitação** neste caso, muito se assemelha à fase interna de uma licitação. A elaboração das especificações técnicas do objeto e das condições da contratação ou fornecimento constitui elemento essencial na condução de qualquer processo administrativo para contratação.

A sua importância está assim definida na nova Lei de Licitações, capítulo

II - Fase Preparatória, artigo 18, o qual dentre diversos incisos, descrevemos alguns, senão vejamos:

Lei nº 14.133/2021

CAPÍTULO II - DA FASE PREPARATÓRIA

Seção I - Da Instrução do Processo Licitatório

Art. 18. (...)

(...)

II - a definição do objeto para o atendimento da necessidade, por meio de termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;

III - a definição das condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento;



IV - o orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação;

(...)

VI - a elaboração de minuta de contrato, quando necessária, que constará obrigatoriamente como anexo do edital de licitação;

VII - o regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala;

(...)

Isso se deve ao fato de que o termo de referência (ou projeto básico) contém as principais informações referentes ao objeto, as quais servirão de parâmetro tanto para o julgamento das propostas (e escolha da proposta mais vantajosa), quanto para a formalização e execução do contrato ou fornecimento.

VI - JUSTIFICATIVA DA AQUISIÇÃO E/OU CONTRATAÇÃO

A justificativa da contratação, elaborada pela unidade requisitante, especificou as razões de fato e de direito que fundamentam a demanda da contratação que se pretende contratar, apontando claramente os benefícios a serem alcançados pela contratação.

Portanto, a justificativa apresentada, demonstrou que a contratação se encontra plenamente adequada ao seu objetivo, além de evidenciar que o objeto da inexigibilidade de licitação seria a solução capaz de satisfazer as necessidades do(a) Sec. de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Esse mesmo suporte fático de que utiliza o gestor para justificar a contratação também servirá de base para a caracterização da hipótese de inexigibilidade verificada no caso concreto, a exemplo da contratação fundamentada no Art. 74, V da Lei Federal 14.133 de 1 de abril de 2021.

VII - DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR OU EXECUTANTE

A proponente -- foi selecionada através de inexigibilidade eletrônica de licitação, apresentando sua proposta compatível com a realidade dos preços



praticados no mercado em se tratando de produto ou serviço similar, tendo inclusive a proponente comprovado de que preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária. Portanto, pode a Administração realizar a contratação sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

VIII - JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O art. 72, inciso II, da Lei n° 14.133/21 estatui que o processo de contratação direta deve ser instruído com a estimativa de despesa que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 da Lei.

Este último dispositivo estatui que “o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto”. Vale destacar que o § 4° do art. 23 da Lei n° 14.133/01 especificou que nas contratações diretas por inexigibilidade, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

Acostado aos autos os valores colhidos, foram submetidos ao tratamento por meio da utilização de método destinado à obtenção do preço estimado, o qual, a rigor, orientou a elaboração da proposta e a justificativa do preço para a contratação direta, subsidiando e motivando a decisão administrativa sob os especiais enfoques da razoabilidade e da economicidade, considerando a situação concreta.

Dando atendimento aos dispositivos supra citados, procedeu-se a inexigibilidade de licitação na forma eletrônica, concluindo ao final da sessão pública que a proposta apresentada pelo(a) proponente --, inscrita no --, com o valor de R\$ -- (), reflete o verdadeiro exercício da discricionariedade administrativa, mediante uma avaliação adequada da conveniência e da oportunidade da contratação considerando todos os fatores envolvidos, à luz dos objetivos a serem alcançados.

IX - DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO



O Agente de Contratação do(a) Sec. de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, no uso de suas atribuições legais e, considerando o que consta deste processo administrativo, vem emitir a presente Declaração de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no Art. 74, V da Lei Federal 14.133 de 1 de abril de 2021, para a contratação pretendida através da proponente --, inscrita no --.

E, sendo assim comunicamos à(a) Sr(a) ANTONIO GARCIA LIMA FILHO da presente declaração, para que se proceda à análise dos procedimentos adotados e a devida ratificação e publicidade da Inexigibilidade de Licitação.

Este é o entendimento do Agente de Contratação, pelas razões expostas neste documento, o qual sugerimos ainda, que a presente justificativa, seja encaminhada à assessoria jurídica, para a elaboração de parecer sobre o assunto.

Chorozinho/CE, 09 de outubro de 2025

assinado eletronicamente

Elaine Cristina De Moraes Costa Silva
AGENTE DE CONTRATAÇÃO



MINUTA DE CONTRATO Nº
INEXIGIBILIDADE ELETRÔNICA Nº 2025.10.13.016-INEX
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2025.10.09.001

TERMO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE
SERVIÇOS, QUE FAZEM ENTRE SI O(A) --É --.

O(A) --, com sede no(a) --, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o --, neste ato representado(a) pelo(a) Sr(a) ANTONIO GARCIA LIMA FILHO, doravante denominada CONTRATANTE, e o(a) --, inscrito(a) no --, sediado(a) na --, doravante designada CONTRATADA, neste ato representada pelo(a) Sr.(a) --, portador(a) do --, tendo em vista o que consta no Processo nº 2025.10.09.001 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO (art. 92, I e II)

1.1. O objeto do presente instrumento é LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RODOVIA BR 116, S/N, RODOVIA SANTOS DUMONT, BAIRRO LEIRÕES, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE CHOROZINHO-CE., nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. Objeto da contratação:

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	UND	V. UNIT	V. TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RODOVIA BR 116, S/N, RODOVIA SANTOS DUMONT, BAIRRO LEIRÕES, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO.	12.0	Mês		
LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RODOVIA BR 116, S/N, RODOVIA SANTOS DUMONT, BAIRRO LEIRÕES, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO.					

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- 1.3.1. O Termo de Referência;
- 1.3.2. A Proposta do contratado;
- 1.3.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação é de .de 12 meses, podendo ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

2.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Estar formalmente demonstrado no processo que a forma de prestação dos serviços tem natureza continuada;
- b) Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que os serviços tenham sido prestados regularmente;
- c) Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na realização do serviço;
- d) Haja manifestação expressa do contratado informando o interesse na prorrogação;
- e) Seja comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação.

2.3. O contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

2.4 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

2.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias (sugestão) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)

3.1. 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, anexo a este Contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA - SUBCONTRATAÇÃO

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

5. CLÁUSULA QUINTA - PREÇO (art. 92, V)

5.1. O valor total da contratação é de -- ().

5.2. No valor acima 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.

6. CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

6.1. O prazo para pagamento ao contratado e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE (art. 92, V)

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (sugestão) , desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. CLÁUSULA OITAVA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO. (art. 92, X, XI e XIV)

8.1. Os deveres e as responsabilidades do LOCATÁRIO encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

9. CLÁUSULA NONA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR. (art. 92, XIV, XVI e XVII)

9.1. Os deveres e as responsabilidades do LOCADOR encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA- DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

10.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

10.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

10.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

10.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

10.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

10.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

10.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

10.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

10.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII)

11.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

I) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

II) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

III) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

IV) Multa:

1) Moratória de 1% (um. por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

2) Moratória de 0,07% (sete centésimos por cento) do valor total do contrato por dia de atraso injustificado, até o máximo de 2% (dois por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.

a. O atraso superior a 30 (TRINTA) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.

3) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 12.1, de 10 % a 30.% do valor do Contrato.

4) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 12.1, de 20% a 30% do valor do Contrato.

5) Para infração descrita na alínea “b” do subitem 12.1, a multa será de 20.% a 30% do valor do Contrato.

6) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 12.1, a multa será de 5% a 20% do valor do Contrato.

7) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 12.1, a multa será de 8% a 25% do valor do Contrato, ressalvadas as seguintes infrações:

12.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia

prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.7. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.8. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.9. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

12.10. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.11. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021)

12.12. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

12.13. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em

dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

13.1. O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.

13.2. 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.

13.3. Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do contratado:

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, adotar as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual

13.4. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.4.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

13.4.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

13.4.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

13.5. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

13.5.1.. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.5.2.. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.5.3.. Indenizações e multas.

13.6. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

13.7. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na contratação direta ou

atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Sec. de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, na dotação: 1001.15.122.0401.2.066 - Gerenciamento da Secretaria de Planejamento e Desenv. Urbano, no(s) elemento(s) de despesa(s): 33903910 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica, R\$ 67.800,00 (sessenta e sete mil, oitocentos reais); .

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

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)

15.1. 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.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - ALTERAÇÕES

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

16.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; (sugestão)

16.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

16.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

16.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PUBLICAÇÃO

17.1. 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 ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA- FORO (art. 92, §1º)

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Chorozinho 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.

CHOROZINHO/CE,

SEC. DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
ANTONIO GARCIA LIMA FILHO
Responsável legal da CONTRATANTE

CONTRATADA
Responsável legal da CONTRATADA

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____