

**PROCESSO ADMINISTRATIVO**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2601.01/2024 - ADM  
INEXIGIBILIDADE Nº 0702.01/2024 - ADM**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À AV. ANTONIO SEVERO DE PINHO - Nº 400 – BAIRRO SANTA TERESINHA – MADALENA - CE, PARA O FUNCIONAMENTO DA SALA DO EMPREENDEDOR DE MADALENA SOB A RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DO MUNICIPIO DE MADALENA - CE

**DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** 0404.04.122.0402.2.006

**ELEMENTO DE DESPESAS:** 3.3.90.36.00

**ORDENADOR DE DESPESAS:** JOSÉ EURINALDO VIEIRA

**VIGENCIA DO CONTRATO:** 09 DE FEVEREIRO ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 2024

**CONTRATANTE:** SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

**FEV/2024**

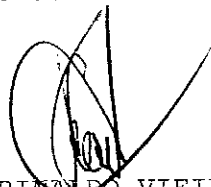
DESPACHO

Da Secretaria Municipal de Administração e Finanças

Ao Setor de Engenharia,

AO SETOR DE ENGENHARIA para providenciar Laudo de Avaliação, para LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À AVENIDA ANTONIO SEVERO DE PINHO, N° 400 - BAIRRO SANTA TEREZINHA - MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DA SALA DO EMPREENDEDOR DE MADALENA, SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS, com vistas à realização de procedimentos administração para contratação.

Madalena- CE, 26 de dezembro de 2023.



JOSÉ EURINALDO VIEIRA  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

PORTARIA N° 134/2021/GP

21 de outubro de 2021.

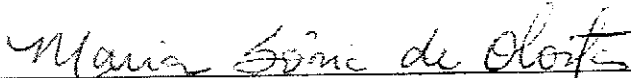
MARIA SÔNIA DE OLIVEIRA COSTA, PREFEITA MUNICIPAL DE MADALENA - CEARÁ, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, QUE LHAS SÃO CONFERIDAS PELO ART. 66, VI E ART. 90, II ALÍNEA "a", DA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL DE MADALENA.

RESOLVE,

Art. 1° - NOMEAR o Senhor **JOSÉ EURINALDO VIEIRA**, portador do RG: 1295946 SSP-CE e CPF n° 384.257.693-53, para exercer o cargo de **SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE**.

Art. 2° - A presente Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Madalena, **registrada e publicada a presente portaria**, em 21 de outubro de 2021.

  
MARIA SÔNIA DE OLIVEIRA COSTA  
Prefeita Municipal

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MADALENA**  
**SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS**



**LAUDO DE AVALIAÇÃO ALUGUEL - IMÓVEL URBANO - 2024**

Imóveis do Município de Madalena – CE

**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

**FINALIDADE DO IMÓVEL: SALA DO EMPREENDEDOR DE MADALENA**

**Roberta Oliveira Roque Pires, Engenheira Civil**, Fazendo parte do quadro de funcionários contratadas pela Prefeitura do Município de Madalena – CE, para a elaboração de um Laudo de Avaliação de imóvel Urbano, e tendo procedido às diligências, vistorias e pesquisas que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de V.Sa. As conclusões a que chegou, por meio do seguinte:

**1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

A Prefeitura do Município de Madalena – CE tem por objetivo determinar o valor de mercado para este imóvel em concomitância com suas respectivas áreas:

Área do lote: 112,50m<sup>2</sup>

Área construída: 110,70m<sup>2</sup>

**METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

A avaliação estará em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT-NBR 14653-2:2010. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada seja a vigente.

**2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**2.1 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: JACINTA APARECIDA PEREIRA BATISTA**

**2.2 LOCALIZAÇÃO: AVENIDA ANTONIO SERVERO DE PINHO, Nº 400 – BAIRRO SANTA TEREZINHA**

**2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Imóvel urbano, tipo comercial, pavimento térreo**

**2.4 INFRAESTRUTURA URBANA/RURAL E USO DO SOLO**

O imóvel objeto do presente trabalho está servido de melhoramento público apresentado a seguir:

- Rede de abastecimento de água;
- Rede de esgoto em fossa e sumidouro;
- Rede de abastecimento de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Pavimentação asfáltica.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MADALENA**  
**SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS**



## 2.5 TOPOGRAFIA

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana, levemente inclinada para a frente do imóvel.

## 3. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor do terreno. Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma, atribuindo-se valores adequados aos fatores de localização-fator de oferta. Assim, analisamos os seguintes fatores:

### FATOR DE LOCALIZAÇÃO (F<sub>L</sub>)

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando, onde a relação topográfica entre os imóveis também é avaliada. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município ou por meio de informações imobiliárias.

### FATOR DE OFERTA (F<sub>o</sub>)

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. Dessa forma, admite-se que o valor total do imóvel será a soma dos fatores admitidos pelo mercado vigente no município, equivalendo da seguinte forma:

$V_i = F_L + F_o$  Onde:  $V_i$  – Valor do Imóvel;  $F_L$  – Fator de Localização;  $F_o$  – Fator de Oferta.

## 4. CONCLUSÃO – VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS URBANOS

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que os valores de mercados são:

Valor de aluguel do imóvel: R\$ 1.746,00 (Mil, setecentos e quarenta e seis reais).

## 5. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel rural digitado em 02 (duas) Laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

Atenciosamente.

Madalena, 09 de janeiro de 2024.

Roberta Oliveira Roque Pires  
Engenheira Civil  
CREA 061728314-1

Roberta Oliveira Roque Pires  
Engenheira Civil-Crea / CE 061728314-1



**DESPACHO**

**Da:** Secretaria de Administração e Finanças  
**Ao:** Setor de Contabilidade

**Assunto:** Solicitação de impacto orçamentário financeiro

Solicitamos informações acerca da disponibilidade de recursos financeiros destinados a execução do seguinte objeto: **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À AVENIDA ANTONIO SEVERO DE PINHO, Nº 400 - BAIRRO SANTA TEREZINHA - MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DA SALA DO EMPREENDEDOR DE MADALENA, SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS.** Foi realizado laudo de avaliação de imóvel urbano pelo setor de engenharia do município, com preços sobre o valor praticado no mercado e as características e condições do objeto almejado e os preços praticados encontram - se em documento anexo aos autos deste processo.

Madalena/CE, 22 de Janeiro de 2024.

\_\_\_\_\_  
JOSÉ EURINALDO VIEIRA  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

DESPACHO

Do: Setor de Contabilidade  
AS: DIVERSAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS

Assunto: Confirmação de impacto orçamentário financeiro

Em atendimento ao disposto no Arts. 72, inciso IV, da Lei 14.133/2021 e ao disposto no Art. 16 da Lei Complementar n.º 101/2000, Lei de Responsabilidade Fiscal, vimos informar a V. Sa. que há estimativa de impacto Orçamentário-Financeiro e que dispomos de recursos sendo oriundos para: **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À AVENIDA ANTONIO SEVERO DE PINHO, N.º 400 - BAIRRO SANTA TEREZINHA - MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DA SALA DO EMPREENDEDOR DE MADALENA, SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**, estando o processo em compatibilidade e adequação com a Lei orçamentária anual, com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias.

IDENTIFICAÇÃO DAS DESPESAS

UNIDADE ADMINISTRATIVA	ORGÃO - PROGRAMA/ATIVIDADE
MANUTENÇÃO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS	0404.04.122.0402.2.006

ELEMENTO DE DESPESAS. 3.3.90.36.00

Madalena/CE, 22 de Janeiro de 2024.



PAULO ROBERTO DE ALMEIDA SILVA  
CHEFE DA DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO E CONTABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE  
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE

PORTARIA Nº 048/2021/GP

04 de janeiro de 2021.


MARIA SÔNIA DE OLIVEIRA COSTA, PREFEITA MUNICIPAL DE MADALENA - CEARÁ, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, QUE LHE SÃO CONFERIDAS PELO ART. 66, VI E ART. 90, II ALÍNEA "a", DA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL DE MADALENA.

RESOLVE,

Art. 1º - NOMEAR o senhor PAULO ROBERTO DE ALMEIDA SILVA, portador do RG: 20074939631 SSP-CE e CPF nº 970.570.373-69, para exercer o cargo de CHEFE DA FISCALIZAÇÃO E CONTABILIDADE - FC 03 - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MADALENA - CE.

Art. 2º - A presente Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Madalena, registrada e publicada a presente portaria, em 04 de janeiro de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
MARIA SÔNIA DE OLIVEIRA COSTA  
Prefeita Municipal



**DFD - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA**

Município de Madalena, Secretaria Municipal de Administração e Finanças, com sede na Rua Augusto Máximo Vieira, N° 80 - Centro - Madalena-CE, CEP: 63.860-000 - CNPJ: 10.508.935/0001-37.

Data: 24 de janeiro de 2024.

Assunto: Formalização de Demanda - Contratação Direta de Locação de Imóvel

Eu, JOSÉ EURINALDO VIEIRA, Secretário Municipal de Administração e Finanças, venho por meio deste documento formalizar a demanda referente à contratação direta para a locação do imóvel situado na Av. Antônio Severo de Pinho, N° 400 - Bairro Santa Terezinha - Madalena-CE, de propriedade da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista, para o funcionamento da Salão Empreendedor do Município de Madalena-CE, sob responsabilidade da Secretaria de Administração e Finanças.

**1. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO**

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

Destarte, além da adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe compatibilidade dos valores do aluguel com os parâmetros do mercado. Assim sendo, a Dispensa de Licitação amparo no Art. 74, § 5º, inciso III, da Lei n. 14.133/21, justifica-se pela obediência a todos os requisitos exigidos pelo dispositivo mencionado.

**2. OBJETO**

A contratação visa a locação do imóvel já mencionado, que atende aos requisitos necessários para o funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena-CE, sob responsabilidade da Secretaria de Administração e Finanças.

**3. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR/TERMO DE REFERÊNCIA**


O ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR/TERMO DE REFERÊNCIA encontra-se anexo a esta demanda, destacando a relevância social da contratação, os critérios de escolha do imóvel e as especificidades que justificam a inexigibilidade de licitação.

**4. ESTIMATIVA DE DESPESA**

A estimativa de despesa para a contratação será calculada conforme as disposições do art. 23 da Lei 14.133/2021.

**5. PARECER JURÍDICO**

O parecer jurídico que fundamenta a legalidade da contratação direta, considerando a inexigibilidade de licitação nos termos do art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021, avaliará o referido processo.



6. **DEMONSTRAÇÃO DE COMPATIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA**

A previsão de recursos orçamentários para a locação do imóvel é compatível com o compromisso a ser assumido, garantindo a viabilidade financeira da contratação.

7. **COMPROVAÇÃO DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA**

O locador do imóvel, deverá comprovar que atende aos requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária para a contratação.

8. **RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO**

A escolha da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista como contratada se fundamenta na singularidade do imóvel, na sua adequação às necessidades para o funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena-CE e na concordância com os termos contratuais.

9. **JUSTIFICATIVA DE PREÇO**

A justificativa de preço, conforme exigido no art. 72, inc. VII da Lei 14.133/2021 encontra-se anexa, destacando a compatibilidade com os valores de mercado e os benefícios sociais proporcionados.

10. **DO PAC (PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES):**

Todas as contratações devem, idealmente, integrar o Plano Anual de Contratações (PAC), documento que estabelece as previsões de aquisições e contratações a serem realizadas ao longo do ano.

Contudo, é importante salientar que, devido a circunstâncias específicas, o PAC correspondente ao atual exercício não foi elaborado devidamente.

Diante dessa situação, visando atender às demandas emergenciais e temporárias, será desenvolvido um plano "extemporâneo", ainda dentro do exercício vigente.

Assim, mesmo não estando contemplada no PAC regular, a presente contratação será devidamente planejada e documentada, garantindo a transparência e a legalidade do processo, e alinhando-se aos princípios da administração pública.

11. **AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE**

Eu, JOSÉ EURINALDO VIEIRA, Secretário de Administração e Finanças, autorizo a presente demanda conforme a autorização em anexo.

Diante do exposto, solicitamos a análise e aprovação da contratação direta para a locação do imóvel mencionado, em conformidade com a legislação vigente.

Atenciosamente,

JOSÉ EURINALDO VIEIRA  
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

**TERMO DE REFERÊNCIA - CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**1. OBJETO:**

1.1. A presente contratação tem por objeto a locação do imóvel situado na Av. Antônio Severo de Pinho, Nº 400 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, de propriedade da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista, para o funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena-CE.

**2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:**

2.1. O processo de contratação direta enquadra-se nos casos de inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição devido às características específicas do imóvel.

**3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:**

3.1. O imóvel em questão, devidamente descrito no laudo de avaliação, é considerado a solução adequada para o funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena-CE. A solução proposta, respaldada pela legislação vigente, consiste na contratação direta para a locação do imóvel situado na Av. Antônio Severo de Pinho, Nº 400 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, de propriedade da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista. Essa medida visa atender à demanda específica para o funcionamento da Sala do Empreendedor do Município.

**4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

O imóvel foi escolhido devido às seguintes características, considerando o disposto na Lei nº 14.133/2021:

- **Localização Estratégica (Art. 23, XXIII, "a"):** O imóvel está estrategicamente localizado, atendendo aos critérios de conveniência e acessibilidade, fundamentais para a eficácia do objeto.
- Situado em uma área de grande fluxo e visibilidade, o imóvel se destaca por sua proximidade a importantes vias de acesso e pontos de referência, contribuindo para a eficácia das atividades desenvolvidas no local. Sua localização estratégica permite uma integração harmoniosa com o ambiente urbano, facilitando o alcance do público-alvo e otimizando a prestação de serviços à comunidade.
- **Estrutura Adequada (Art. 23, XXIII, "c"):** O imóvel possui uma estrutura que atende às necessidades pertinentes a sua finalidade, proporcionando conforto e bem-estar à população do município de Madalena, conforme estabelecido na descrição da solução.
- Além disso, a infraestrutura do imóvel está em conformidade com as normas e regulamentações vigentes, garantindo a segurança e o conforto dos usuários. Os ambientes são adaptados para atender às demandas específicas da Sala do Empreendedor, com espaços destinados ao atendimento ao público, salas de reunião, áreas administrativas e demais instalações necessárias para o desenvolvimento das atividades propostas.

**5. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA (Art. 72, IV):**

A escolha do imóvel foi fundamentada nos seguintes aspectos, de acordo com o disposto na legislação:

- **Adequação ao Programa (Art. 72, I):** O imóvel selecionado apresenta todas as características necessárias para o pleno funcionamento da Sala do Empreendedor do Município, conforme descrito detalhadamente no Termo de Referência e no Laudo Técnico de Avaliação. Sua localização estratégica, estrutura física e condições gerais atendem integralmente às exigências estabelecidas para o desenvolvimento das atividades

propostas pelo programa. Desde a disposição dos espaços até as instalações elétricas e hidráulicas, o imóvel demonstra total conformidade com as especificações técnicas exigidas, garantindo assim a adequação e a funcionalidade necessárias para a realização das atividades da Sala do Empreendedor.

- "Diante do exposto, a escolha do imóvel em questão foi pautada na análise criteriosa de sua adequação ao programa, visando assegurar a eficiência e a eficácia na prestação dos serviços oferecidos à população do município de Madalena-CE."

#### **6. CICLO DE VIDA DO OBJETO (Art. 23, XXIII, "e"):**

A escolha do imóvel considera todo o ciclo de vida do objeto contratado, assegurando a eficácia e continuidade do funcionamento da Sala do Empreendedor do Município, conforme preconizado pela legislação.

#### **7. BENEFÍCIOS E RESULTADOS ESPERADOS:**

A solução proposta busca proporcionar benefícios e resultados positivos, como preconizado pela legislação:

- **Atendimento às Necessidades Sociais (Art. 3, III):** A locação do imóvel proporcionará à população de Madalena um ambiente adequado para o atendimento aos microempreendedores municipais, auxiliando na abertura de empresas, regularização e baixa, bem como outros serviços exclusivos a microempreendedores individuais.
- **Efetividade na Execução do Programa (Art. 3, I):** A escolha do imóvel visa a efetividade no funcionamento da Sala do Empreendedor do Município, alinhando-se aos princípios da Administração Pública estabelecidos na legislação.

#### **8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

8.1. A contratação direta para a locação do imóvel, de acordo com a Lei nº 14.133/2021, deve observar os seguintes requisitos:

#### **9. DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL (Art. 72, V):**

- Certificação de que o imóvel de propriedade da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista está disponível para locação, atendendo às características necessárias para o funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena-CE.

#### **10. ADEQUAÇÃO ÀS NECESSIDADES DO OBJETO (Art. 72, V):**

- Comprovação de que o imóvel selecionado atende às necessidades específicas para o funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena, conforme descrito no Termo de Referência.

#### **11. ANUÊNCIA DO LOCADOR (Art. 72, V):**

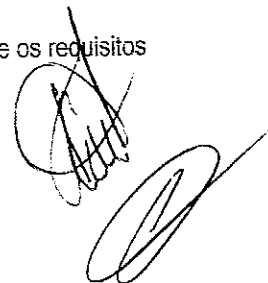
- Documentação que comprove a anuência da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista quanto à locação do imóvel nos termos propostos, assegurando a concordância com os requisitos contratuais.

#### **12. INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS (Art. 72, II):**

- Certificado que atesta a realização de pesquisa nos registros da Administração Pública, comprovando a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da locação.

#### **13. ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA (Art. 72, V):**

- Documentação que comprove que a contratada, Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista, preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessários para a locação do imóvel.



**14. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO - CONTRATAÇÃO DIRETA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL:**

- Em conformidade com os dispositivos legais estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, especialmente nos artigos 72, inciso V, 68 e 69, apresentamos os documentos de habilitação necessários para a contratação direta referente à locação do imóvel situado na Av. Antonio Severo de Pinho, Nº 400– Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, de propriedade da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista.

**14.1. DOCUMENTO DE DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL (Art. 72, inciso V):**

- Certidão ou documento que comprove a disponibilidade do imóvel para locação, atestando que a Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista é a proprietária e manifesta concordância com a contratação.

**14.2. PROVA DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO DA CONTRATAÇÃO (Art. 69):**

- Declaração, sob as penas da lei, de que a Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista não incorre em nenhuma das situações impeditivas previstas na legislação, conforme modelo padrão.

**14.3. DOCUMENTO DE ANUÊNCIA DO LOCADOR (Art. 72, inciso V):**

- a) Instrumento particular de anuência do locador(a), Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista, concordando com as condições de locação propostas, devidamente assinado e reconhecido firma.
- b) Documento de identificação válido;
- c) Comprovante de inscrição no CPF/MF
- d) Prova de regularidade fiscal junto à Fazenda Municipal de seu domicílio (Certidão Negativa de Débitos Municipais);
- e) Prova de regularidade fiscal junto à Fazenda Estadual de seu domicílio;
- f) Prova de regularidade fiscal para com os tributos e contribuições federais e à dívida ativa da união, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991;
- g) Prova de regularidade fiscal junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- h) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 452, de 1º de maio de 1943 Alterada pela Lei Nº 12.440, de 07 de julho de 2011 – DOU DE 08/07/2011.

**14.4. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO (Art. 72, VI):**

- a) Justificativa clara e fundamentada que explique a escolha da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista como locador, destacando as razões que levaram à decisão de contratar diretamente, em conformidade com o artigo mencionado.

**14.5. JUSTIFICATIVA DE PREÇO (Art. 72, VII):**

- a) Documento que apresente uma justificativa de preço, demonstrando de forma transparente e fundamentada o valor acordado para a locação do imóvel, considerando critérios de mercado e adequação orçamentária.

**14.6. AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE (Art. 72, VIII):**

- a) Documento que comprove a autorização da autoridade competente, garantindo respaldo legal para a contratação direta, em conformidade com o estabelecido no artigo mencionado.

**14.7. PUBLICIDADE E TRANSPARÊNCIA (Parágrafo único do Art. 72):**

- a) O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, assegurando a publicidade e transparência do processo.
  - Ao atender a esses requisitos, a contratação direta estará em conformidade com a legislação aplicável, garantindo a legalidade e transparência no processo de locação do imóvel.

**15. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:**

15.1. O modelo de execução do objeto estabelece a forma como a locação do imóvel produzirá os resultados pretendidos, garantindo o funcionamento da Sala do Empreendedor do Município desde o início até o encerramento do contrato.

15.2. O modelo de gestão do contrato incorpora subsidiariamente a Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) para fortalecer as práticas de fiscalização da Secretaria de Administração e Finanças sobre o contrato de locação, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

15.3. A fiscalização permanecerá contínua, com visitas técnicas, e a vigência do contrato seguirá da assinatura até 31 de dezembro de 2024, sendo passível de prorrogações em consonância com ambas as legislações e considerando o interesse público.

**16. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:**

16.1. O modelo de gestão do contrato descreve as práticas e procedimentos adotados pelo órgão ou entidade para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato de locação, assegurando o cumprimento dos termos acordados.

**17. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:**

17.1. Os critérios de medição e de pagamento serão estabelecidos com base no valor mensal da locação, conforme acordado entre as partes, sujeito às condições estipuladas no contrato.

**18. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:**

18.1. A seleção do fornecedor, neste caso o locador(a) Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista, se dará por meio de processo de inexigibilidade de licitação, fundamentado no art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021.

**19. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

19.1. As estimativas do valor da contratação são de **R\$ 1.746,00** (mil setecentos e quarenta e seis reais) mensais, totalizando **R\$ 19.206,00** (dezenove mil duzentos e seis reais) anuais, conforme detalhado no laudo de avaliação e adequação orçamentária.

**20. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

20.1. A adequação orçamentária foi verificada e atestada pela área responsável, garantindo que os recursos necessários para a locação do imóvel estão previstos no orçamento do exercício financeiro de 2024.

Madalena-CE, 24 de janeiro de 2024.

  
**CHARLES COSTA DE OLIVEIRA**  
AGENTE DE PLANEJAMENTO

Aprovado por:

  
**JOSÉ EURINALDO VIEIRA**  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

## AVALIAÇÃO PRÉVIA DO BEM

Em conformidade com o disposto no artigo 74, § 5º, inciso I, da Lei n. 14.133/2021, foi realizada a avaliação prévia do imóvel localizado na Av. Antônio Severo de Pinho N° 400 - Bairro Santa Terezinha - Madalena-CE, pertencente ao Sr(a) Jacinta Aparecida Pereira Batista, destinado ao funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena-CE. Apresentam-se a seguir os aspectos relevantes da avaliação, considerando valores mensais e anuais:

### 1. Estado de Conservação do Imóvel:

- A vistoria constatou que o imóvel encontra-se em ótimo estado de conservação, não apresentando quaisquer problemas estruturais que comprometam sua utilização para os fins propostos.

### 2. Custos de Adaptações:

- Não foram identificados custos significativos para adaptações, uma vez que as condições atuais do imóvel atendem de maneira adequada às necessidades do funcionamento da Sala do Empreendedor de Madalena-CE.

### 3. Prazo de Amortização dos Investimentos:

- Considerando a ausência de custos com reparos ou adaptações, não se faz necessário o prazo para amortização, pois o imóvel se encontra em perfeitas condições para o uso ao qual está proposto.

4. Do valor de mercado: R\$ 1.746,00 (mil setecentos e quarenta e seis reais).

5. **CONSIDERAÇÕES FINAIS:** A avaliação prévia evidencia que não houve a identificação de custos significativos no imóvel em questão, portanto não demanda dispêndios expressivos com adaptações.

Portanto, a contratação para o funcionamento da Sala do Empreendedor é economicamente sustentável e em conformidade com os requisitos legais.

Data da Avaliação: 24 de janeiro de 2024.

JOSÉ EURINALDO VIEIRA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

**CERTIFICADO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS**

Certificamos, para os devidos fins legais, que realizamos uma pesquisa criteriosa nos registros e bases de dados da Administração Pública Municipal de Madalena – Ceará, com o objetivo de verificar a existência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de locação para o funcionamento da Sala do Empreendedor de Madalena, conforme fundamentado no inciso II do § 5º do artigo 74 da Lei 14.133/2021.

Após a análise e pesquisa, atestamos que, até a presente data, não foram identificados imóveis públicos sob a jurisdição do Município de Madalena – Ceará, que estejam vagos e disponíveis, e que atendam de maneira satisfatória às necessidades específicas para a suprir a necessidade do referido objeto.

Ressaltamos que esta certificação é válida para o período correspondente à data de emissão deste documento e se baseia nas informações disponíveis nos registros e sistemas de controle da Administração Pública Municipal.

Madalena-CE, 25 de janeiro de 2024.

  
**CHARLES COSTA DE OLIVEIRA**  
Agente de Planejamento



PORTARIA N° 008/2024/GP

MARIA SÔNIA DE OLIVEIRA COSTA, PREFEITA MUNICIPAL DE MADALENA - CEARÁ, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, QUE LHE SÃO CONFERIDAS PELO ART. 66, VI E ART. 90, II ALÍNEA "a", DA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL DE MADALENA.

RESOLVE,

Art. 1° NOMEAR o Senhor CHARLES COSTA DE OLIVEIRA, portador do RG: 2001023031718 SSP-CE e CPF n° 009.224.743-11, para exercer o cargo de AGENTE DE PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE.

Art. 2° A presente Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Madalena, registrada e publicada a presente portaria, em 15 de janeiro de 2024.

*Maria Sônia de Oliveira Costa*

MARIA SÔNIA DE OLIVEIRA COSTA  
Prefeita Municipal

**JUSTIFICATIVA DE SINGULARIDADE E VANTAGEM**

Com base nos requisitos estabelecidos no inciso III do § 5º do artigo 74 da Lei 14.133/2021, apresentamos as justificativas que demonstram a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando as vantagens decorrentes dessa escolha.

**1. SINGULARIDADE DO IMÓVEL:**

O imóvel localizado na Av. Antonio Severo de Pinho, Nº 400 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, apresenta características únicas que o tornam singular e especialmente adequado para o fim a que se destina, conforme detalhado a seguir:

1.1 **Localização Estratégica:** A propriedade está situada em uma região de fácil acesso, próxima a serviços públicos essenciais, como escolas, postos de saúde e transporte público, o que favorece a integração de seus usuários à comunidade.

1.2 **Infraestrutura Adequada:** O imóvel possui uma infraestrutura que atende às necessidades específicas para o funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena-CE, com disposição de cômodos e condições que proporcionam o conforto e bem-estar necessários àqueles que usufruem de sua estrutura.

1.3 **Atendimento às Especificidades do Beneficiário:** A escolha do imóvel considera as características particulares para o funcionamento da Sala do Empreendedor do Município, que requer condições específicas para acolher a população que usufrui de suas instalações com a devida comodidade e bem-estar.

**2. VANTAGENS PARA A ADMINISTRAÇÃO:**

A decisão de locar o imóvel em questão traz consigo diversas vantagens para a Administração, destacando-se:

2.1 **Agilidade no Atendimento Social:** A escolha do imóvel permite a rápida implementação do funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena-CE, atendendo prontamente à necessidade da população, que é a real beneficiária desse equipamento público, e evitando possíveis atrasos decorrentes de procedimentos licitatórios.

2.2 **Adequação ao Orçamento Público:** O valor estimado da contratação é condizente com os padrões praticados no mercado local, garantindo uma despesa eficiente e alinhada ao orçamento público municipal.

2.3 **Eficiência na Utilização dos Recursos:** A singularidade do imóvel escolhido, aliada à sua adequação às necessidades dos beneficiários, evidencia a eficiência na utilização dos recursos públicos, uma vez que não são necessárias adaptações significativas.

Em virtude do exposto, concluímos que a locação do imóvel em questão demonstra singularidade e proporciona vantagens à Administração, atendendo plenamente aos requisitos legais estabelecidos na legislação vigente.

Madalena-CE, 25 de janeiro de 2024.

  
**CHARLES COSTA DE OLIVEIRA**  
Agente de Planejamento

**DOCUMENTO DE ANUÊNCIA DO LOCADOR**

Eu, Jacinta Aparecida Pereira Batista, inscrita no CPF/MF sob o nº 367.423.413-00, na qualidade de locador(a) do imóvel situado à Av: Antonio Severo de Pinho Nº 400 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, objeto do contrato de locação celebrado com a Secretaria de Administração e Finanças, venho, por meio deste documento, expressar minha anuência à contratação direta e prorrogações, se necessárias, nos termos do artigo 72, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações).

Declaro estar ciente das condições estabelecidas no referido contrato, bem como da vigência inicial e possíveis prorrogações, comprometendo-me a cumprir as obrigações nele estipuladas.

Este documento tem validade enquanto perdurar a relação contratual entre as partes envolvidas.

Madalena-CE, 25 de janeiro de 2024.

*Jacinta Aparecida Pereira Batista.*  
Jacinta Aparecida Pereira Batista  
**Proprietário/Locador**

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 007009188124 DATA DE EXPEDIÇÃO 17/9/2007

NOME JACINTA AFARECIDA PEREIRA BATISTI

FILIAÇÃO ANTONIO PEREIRA BATISTA E MARIA AMELIA RODRIGUES PEREIRA

NATURALIDADE ROA VIAGEM-CE DATA DE NASCIMENTO 17/4/1964

DOC. ORIGINAL CERT. CASAM. 636 L B-04 F

CPF 36742341300



ASSINATURA: [Assinatura] Nº 116 DE 2008

26/01/2008  
 CONFERE COM O ORIGINAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE CEARÁ

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA E DEFESA SOCIAL  
 INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO MILITON BARBOSA DE SOUSA

CARTeira de IDENTIFICAÇÃO

JACINTA AFARECIDA PEREIRA BATISTI

26/01/2008  
 CONFERE COM O ORIGINAL



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**Secretaria da Receita Federal do Brasil**  
**Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional**



**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA  
ATIVA DA UNIÃO**

**Nome: JACINTA APARECIDA PEREIRA BATISTA**  
**CPF: 367.423.413-00**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

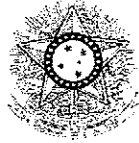
Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 09:02:45 do dia 01/09/2023 <hora e data de Brasília>.

Válida até 28/02/2024.

Código de controle da certidão: **A250.6A50.8339.1105**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO



## **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS**

Nome: JACINTA APARECIDA PEREIRA BATISTA

CPF: 367.423.413-00

Certidão nº: 68552073/2023

Expedição: 01/12/2023, às 11:38:29

Validade: 29/05/2024 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **JACINTA APARECIDA PEREIRA BATISTA**, inscrito(a) no CPF sob o nº **367.423.413-00**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

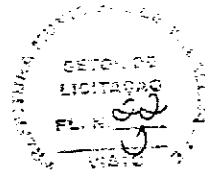
Certidão emitida gratuitamente.

### **INFORMAÇÃO IMPORTANTE**

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



**GOVERNO DO  
ESTADO DO CEARÁ  
Procuradoria Geral do Estado**



**Certidão Negativa de Débitos Estaduais**  
202401843676

Emitida para os efeitos da Instrução Normativa Nº 13 de 02/03/2001

<b>IDENTIFICAÇÃO DO(A) REQUERENTE</b>
<b>Inscrição Estadual:</b> *****
<b>CNPJ / CPF:</b> 36742341300
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> *****

Ressalvado o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar as dívidas que venham a ser apuradas, certifico, para fins de direito, que revendo os registros do Cadastro de Inadimplentes da Fazenda Pública Estadual - CADINE, verificou-se nada existir em nome do(a) requerente acima identificado(a) até a presente data e horário, e, para constar, foi emitida esta certidão.

**EMITIDA VIA INTERNET EM 05/02/2024 ÀS 11:09:15**  
**VÁLIDA ATÉ 05/04/2024**

A autenticidade deste documento deverá ser comprovada via Internet, no endereço [www.sefaz.ce.gov.br](http://www.sefaz.ce.gov.br)



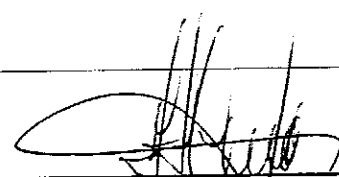
# CERTIDÃO NEGATIVA DÉBITOS MUNICIPAIS

## Nº 31/2024

Nome:	JACINTA APARECIDA PEREIRA BATISTA
Endereço Contribuinte:	AV ANTONIO COSTA VIEIRA, Nº 798, CENTRO, MADALENA - CE
Documento:	367.423.413-00
Inscrição Contribuinte:	2472
Inscrição Municipal:	250147

Em cumprimento ao despacho exarado na petição protocolada neste órgão, e ressalvado o direito da Secretaria de Finanças do Município de inscrever e cobrar dividas que venham a ser apuradas, certifico, para fins de direito, que revendo os registros do cadastro do Departamento de Tributação e Arrecadação, verificou-se que não existe divida em nome do requerente acima identificado(a), até a presente data.

Validade:	12/03/2024
Cidade:	MADALENA - CE
Data:	Sexta-feira, 12 de Janeiro de 2024
Cod. Valid.:	5C41E6FF7B

  
FRANCISCO TORRES CARNEIRO  
Fiscal de Tributos  
Mat. 1136



IMPRESSO POR: Francisco Torres Carneiro

12/01/2024 11:34:10



Ourocard



Cartão: OUROCARD FACIL VISA / Nº 4854 \*\*\*\* \* 7706

**Vencimento:**  
26/12/2023

Melhor data de compra: 13/01/2024  
Sua próxima fatura fechará no dia:  
**12/01/2024**

JACINTA A PEREIRA  
AV ANTONIO COSTA VIEIRA N 798  
CENTRO  
63860-000 MADALENA CE

R\$ **Valor Total:**  
**805,79**

Pagamento mínimo:  
RS 242,31

**Limites**

Limite total 5.061,00  
Limite cartão 5.061,00  
Limite compartilhado 5.061,00  
(com outras linhas de crédito)

Consulte seus limites disponíveis em [bb.com.br](http://bb.com.br).

**Deseja parcelar sua fatura?**

Você pode parcelar o valor total em até 24 vezes (entrada + 23 parcelas).

Resumo em Real		IOF e Encargos nesta fatura	
Saldo anterior	964,07	IOF	
Pagamentos/Créditos	-964,07	Saques e crédito rotativo	0,86
Compras/Débitos	805,79	Pagamento de contas à vista	0,00
<b>Valor Total - RS</b>	<b>805,79</b>	<b>Encargos</b>	
Saldo parcelado em	1.116,67	Saques na função crédito	0,00
faturas futuras		Crédito rotativo	0,00
		Pagamento de contas à vista	0,00

Parcelamento Mínimo		Parcelamento Máximo	
<b>ENTRADA</b>	<b>389,52</b>	<b>ENTRADA</b>	<b>217,41</b>
+2x 246,08	(total RS 881,68)	+23x 74,50	(total RS 1.830,91)
(Os juros para o parcelamento desta fatura são de 11,36 % a.m. - CET 277,00 % a.a.)		(Os juros para o parcelamento desta fatura são de 11,36 % a.m. - CET 274,36 % a.a.)	

**Encargos Financeiros nessa fatura:**  
 Crédito Rotativo\*: 15,48% (CET 17,87% a.m. / 619,27% a.a.)  
 Crédito Parcelado\*: 4,39% (CET 4,91% a.m. / 77,68% a.a.)  
 Juros de Mora: 1,00% - Multa por Atraso: 2,00%

**Encargos Financeiros para a próxima fatura:**  
 Crédito Rotativo\*: 19,98% (CET 22,45% a.m. / 1.035,80% a.a.)  
 Crédito Parcelado\*: 4,99% (CET 5,51% a.m. / 90,44% a.a.)  
 Juros de Mora: 1,00% - Multa por Atraso: 2,00%

\*Considerando o valor base de R\$1.000,00 de contratação para o cálculo do CET.

1 - Opção sujeita a cobrança de taxas e encargos financeiros calculados sobre a diferença entre o **Valor Total** e o **Valor Pago**. Em caso de **pagamento mínimo**, o valor de encargos cobrados no próximo vencimento será de **RS 80,01** (conforme CET na tabela de Encargos Financeiros).

2 - O verso desta fatura contém informações importantes sobre **pagamento mínimo** e **pagamento parcelado**.

**Ponto Pra Você / Livelo**  
Saldo em **11/12/2023: 0**

Resgate seus pontos no site [livelo.com.br](http://livelo.com.br) ou pelo Aplicativo Livelo.

		001-9	00190.00009 02803.164017 22838.480667 8 00000000000000		
Nome do Pagador /CPF/CNPJ/Endereço/Cidade/UF/CEP JACINTA APARECIDA PEREIRA BATISTA - CPF 367.423.413-00 AV ANTONIO COSTA VIEIRA N 798 CENTRO - 63860-000 - MADALENA - CE					
Sacador / Avalista		Nº do documento	Data de Vencimento	Valor Documento	Valor Pago
Nosso Número 122838480			26/12/2023	RS 805,79	
Nome do Beneficiário CNPJ/CPF/Endereço Banco do Brasil S.A. - CNPJ nº00.000.000/0001-91 - SAUN Qd. 5 - Ed. BB - Torre I - 2º andar - 70040-912 Brasília (DF)					
Agência / Código do Beneficiário 4700-7 31027-91-10-9				Autenticação Mecânica	

		001-9	00190.00009 02803.164017 22838.480667 8 00000000000000		
Local de Pagamento		Data de Vencimento		26/12/2023	
Pagável em qualquer banco até o vencimento					
Nome do Beneficiário CNPJ/CPF/Endereço Banco do Brasil S.A. - CNPJ nº00.000.000/0001-91 - SAUN Qd. 5 - Ed. BB - Torre I - 2º andar - 70040-912 Brasília (DF)					
Data do documento		Nº do documento	Especie do DOC.	Aceite	Data processamento
12/12/2023			FAT	N	12/12/2023
Uso do Banco		Carteira	Especie	Quantidade	X Valor
		66	RS		
Informações de responsabilidade do Beneficiário O VALOR DO DOCUMENTO ESTÁ PREENCHIDO COM O TOTAL DA FATURA. VOCÊ PODE UTILIZAR O MESMO BOLETO PARA PAGAR VALOR MENOR OU OPTAR PELO PARCELAMENTO. PAGANDO O VALOR DA ENTRADA INFORMADO NESTA FATURA. CONHEÇA OUTROS PLANOS DE PARCELAMENTO NO SITE <a href="http://BB.COM.BR/PARCELESUAFATURA">BB.COM.BR/PARCELESUAFATURA</a> NO APP BB. CAIXAS ELETRÔNICAS OU LIGUE PARA 0800 729 0001.					
Nome do Pagador /CPF/CNPJ/Endereço/Cidade/UF/CEP		Nome do Beneficiário			
JACINTA APARECIDA PEREIRA BATISTA - CPF 367.423.413-00 AV ANTONIO COSTA VIEIRA N 798 CENTRO - 63860-000 - MADALENA - CE		Banco do Brasil S.A. - CNPJ nº00.000.000/0001-91 - SAUN Qd. 5 - Ed. BB - Torre I - 2º andar - 70040-912 Brasília (DF)			
Sacador / Avalista		Nosso Número 122838480			
		(-) Desconto/Abatimento			
		RS 805,79			
		Autenticação Mecânica - Fone de Consulta			

# ESCRITURA PARTICULAR DE CESSÃO DE POSSE DE IMÓVEL URBANO

Pelo presente instrumento de Escritura Particular de CESSÃO DE POSSE E TRANSMISSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS de Imóvel URBANO, dado e passado nesta cidade de Madalena, Estado do Ceará, aos Vinte e quatro (24) dias do mês de Agosto do ano de dois mil e vinte um (2.021), firmado na presença de duas testemunhas no final qualificadas e assinadas, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado como Outorgante, Cedente (s), (a) Sr.(a) HIGO PEREIRA BATISTA, brasileiro, solteiro, maior, capaz, bancário, portador da Carteira Nacional de Habilitação Nº 04572259280 - DETRAN/CE e CPF 041.963.023-60, residente e domiciliado a Avenida Antônio Costa Vieira, Nº 798 - Centro - CEP. 63860-000 - Madalena - Ce, e, do outro lado como Outorgado(a)(s) Cessionário(a) o(a) Comprador(a), o(a) Sr.(a). JACINTA APARECIDA PEREIRA BATISTA, brasileira, casada sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens com o Sr. VALBERTO PEREIRA BATISTA, brasileiro, autônomo, portador da Cédula de Identidade RG. Nº 2008076327-2 SSPDS/CE e CPF 371.423.133-15, do lar, portadora do RG. Nº 2007009188124 SSPDS/CE e CPF 367.423.413-00, residente e domiciliada à Avenida Antonio Costa Vieira, 798 - Pinhos - Madalena - Ceará, e, sendo aí, pelo(a)(s) Outorgante(s) Vendedor(a)(es), foi dito que a justo título, por cessão de posse é (são) senhor(a)(es) possuidor(a)(res.) de UM TERRENO URBANO, PRÓPRIO PARA CONSTRUÇÃO, sito à Avenida Antonio Severo de Pinho Nº 400, Santa Terezinha - Madalena - Ceará, medindo 325,00m² de área superficial, de formato regular, correspondendo a 13,00 metros de frente, por 25,00 metros de fundos, encravado dentro dos seguintes limites e dimensões: Ao NORTE, por onde mede 13,00 metros, com a Avenida Antonio Severo de Pinho Nº 400, para onde faz frente; Ao LESTE, por onde mede 25,00 metros, com a casa residencial que faz frente para a Avenida Severo de Pinho Nº 408, de propriedade do Sr. Jean de Paiva Silva; Ao SUL: por onde mede 13,00 metros, com terreno vago que faz frente para a Rua José Homero Saraiva Câmara S/Nº, de propriedade do Sr. Vitorino Araújo Lobo; e Ao OESTE, por onde mede 25,00 metros, com o prédio que faz frente para a Avenida Antonio Severo de Pinho Nº 386, de propriedade da Sra. Antonia Auzeni de Almeida Rocha, adquirido por Compra ao Sr. Hermano Pinho Vieira e sua mulher a Sra. Maria Haide de Mesquita Pinho, através de Escritura Particular de cessão de posse datada de 02/09/2021, que fica fazendo parte desta. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Madalena, Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, sob Nº 636, e, que possuindo o imóvel supra descrito e DESMEMBRADO, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, está(ão) justo(a)(s) e contratado(a)(s) para VENDE-LO (cede-lo) a(os) Outorgado(a)(s) CESSIONÁRIO(a), COMPRADOR(a), Sr(ª), HIGO PEREIRA BATISTA, supra qualificada, como pôr bem desta Escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e convencionado de R\$ - 31.000,00 (TRINTA E UM MIL REAIS), quantia que confessa(m) haver recebido nesta data da(s) mão(s) dele Cessionário, transmitindo neste ato ao(a) comprador(a) toda a posse, jus, domínio, direito e ações exercido pelo(s) cedentes sobre o(s) imóvel(is) ora vendido, cedido, para que dele o(s) mesmo(s) COMPRADOR(a) Sr.(a), HIGO PEREIRA BATISTA, a partir desta data, use(m) goze(m) e disponha(m) livremente como seus que ficam sendo, obrigando-se a(s) VENDEDORA(s) pôr si e seus sucessores a fazer esta CESSÃO E VENDA DE POSSE sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado(s) à

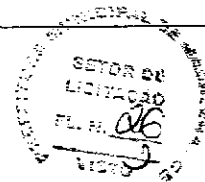
26/08/2021  
 CONFERE COM O ORIGINAL  
 JCB



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MADALENA**

BCI - Boletim de Cadastro Imobiliário

Quarta-feira 06 Dezembro 2023



**DADOS CARTOGRAFICOS**

INSCRIÇÃO	LOC. CARTOGRÁFICA	DISTRITO	SETOR	QUADRA	LOTE	S. LOTE	FACE	S. CENSITÁRIO
636	01.002.0008.0014.000	1	2	8	14	0	2	
<b>V. VENAL TERRITORIAL</b>		<b>V. VENAL EDIFICAÇÃO</b>		<b>V. VENAL IMÓVEL</b>		<b>VALOR DO IPTU</b>		
R\$ 3.200,18		R\$ 29.199,56		R\$ 32.399,73		R\$ 324,00		

**DADOS DO PROPRIETÁRIO**

PROPRIETÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ
2472 - JACINTA APARECIDA PEREIRA BATISTA	PF	367.423.413-00
CIDADE	ENDEREÇO	
MADALENA - CE	AV ANTONIO COSTA VIEIRA, 798, Nº ., CENTRO,	

**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

NATUREZA	PATRIMÔNIO	SIT. PATRIMONIAL	POS. FISCAL	MATRICULA	INSC. ANTERIOR
Predial	Particular	Própria	Tributável		
INSC. CAGECE	INSC. COELCE	DATA DE RECADASTRAMENTO	DATA DE CADASTRO		
			19/06/2018		

**USO ESPECIFICO**

**ENDEREÇO DO IMÓVEL**

LOGRADOURO	BAIRRO	SEG.	CEP			
1828 - AVN - AV ANTONIO SEVERO DE PINHO	2 - SANTA TERESINHA	100	63860000			
NÚMERO	COMPLEMENTO	LOTEAMENTO	CIDADE	QUADRA	LOTE: LAT.	LONG.
400			MADALENA -			

**INFORMAÇÕES DO TERRENO**

TESTADA	PROFUND.	A. LOTE	S. TESTADAS
4,50	25,00	112,50	0,00

**INFORMAÇÕES DA EDIFICAÇÃO**

ÁREA UNID.	ÁREA. COMUM	ÁREA. TOT. EDIFC.
110,70	0,00	0,00
ANO DA CONSTRUÇÃO		

**MURADO**  
SIM

**OBSERVAÇÕES**

22/09/2021 - ALTERAÇÃO NUMERO E PROPRIETARIO CONFORME NOVO BCI.

**COFROPRIETÁRIOS**

**ESCORES DO IMÓVEL**

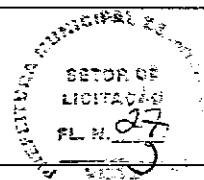
<b>OCUPAÇÃO DO LOTE:</b> 2 - Construído	<b>UTILIZAÇÃO:</b> 2 - Outros	<b>SITUAÇÃO DO LOTE:</b> 1 - Meio de Quadra
<b>PEDOLOGIA:</b> 1 - Normal	<b>TOPOGRAFIA:</b> 1 - Plano	<b>FORMATO:</b> 1 - Regular
<b>TIPO DE UTILIZAÇÃO:</b> 4 - Comercial	<b>ALINHAMENTO:</b> 1 - Alinhada	<b>SITUAÇÃO:</b> 4 - Conjugada
<b>ACABAMENTO EXTERNO:</b> 4 - Cerâmica	<b>ACABAMENTO INTERNO:</b> 9 - Emassada com Látex	<b>FUNDAÇÕES:</b> 5 - Radier
<b>ESTRUTURA:</b> 2 - Alvenaria	<b>PAREDES:</b> 3 - Alvenaria	<b>PAINÉIS:</b> 1 - Sem
<b>PISO:</b> 6 - Porcelanato	<b>ESQUADRIAS:</b> 3 - Aço	<b>FORRO:</b> 2 - Laje
<b>ESTRUTURA PARA COBERTA:</b> 5 - Madeira Serrada	<b>COBERTURA:</b> 2 - Telha Cer. Colonial	<b>INSTALAÇÃO ELÉTRICA:</b> 2 - Embutida
<b>INSTALAÇÃO SANITÁRIA:</b> 4 - Fossa e Sumidouro Rede Ext.	<b>INSTALAÇÃO HIDRÁULICA:</b> 2 - Embutida	<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</b> 4 - Ótimo
<b>DIVERSOS:</b> 1 - Sem	<b>BANHEIRO:</b> 2 - 01 Banheiro	<b>MURADA:</b> 2 - Aberta
<b>OBRA REGULARIZADA:</b> 2 - Não	<b>ESCRITURA PÚBLICA:</b> 2 - Não	<b>ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO:</b> 1 - Não



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MADALENA**

BCI - Boletim de Cadastro Imobiliário

Quarta-feira 06 Dezembro 2023



<b>HABITE-SE:</b> 1 - Não	<b>FACE:</b> 1 - Norte	<b>COORDENADAS E:</b> 135985
<b>COORDENADAS N:</b> 9463499	<b>Benfeitoria:</b>	

**DECLARAÇÃO DE COMPATIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA E SOLICITAÇÃO FINANCEIRA**

Eu, José Eurinaldo Vieira, secretário de Administração e Finanças, estabelecido à Rua Augusto Máximo Vieira, N° 80 - Centro - Madalena-CE, CEP: 63.860-000, declaro que a contratação direta para a locação do imóvel localizado na Av: Antonio Severo de Pinho N° 400 - Bairro Santa Terezinha - Madalena-CE, de propriedade da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista, destinado ao funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena-CE, está devidamente autorizada e respaldada pela existência de recursos orçamentários, em conformidade com as normas legais pertinentes.

**BASE LEGAL:**

- Lei n° 14.133/2021:
- Art. 72, inciso IV: "O processo de contratação direta [...] deverá ser instruído com [...] demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido."
- Lei Complementar n° 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal):
- Art. 16: "A falta de recursos para pagamento de despesas com pessoal e encargos sociais não poderá ser alegada como justificativa para o descumprimento dos limites [...]."

**DOCUMENTAÇÃO ANEXA:**

1. Solicitação Financeira Autorizada:

- Documento que formaliza a solicitação de recursos financeiros necessários para a contratação, devidamente autorizada pela autoridade competente.

2. Declaração de Compatibilidade Orçamentária e Financeira:

- Documento que atesta a compatibilidade entre a previsão orçamentária e a despesa a ser assumida, assegurando que os recursos necessários estão disponíveis.

**DECLARAÇÃO:**

Declaro, sob as penas da lei, que:

1. A presente contratação é essencial para atender às demandas sociais e encontra-se devidamente autorizada pela autoridade competente.
2. Os recursos orçamentários necessários para a despesa estão previstos no orçamento vigente, conforme documentação em anexo.
3. A Solicitação Financeira foi elaborada de acordo com as normas e procedimentos estabelecidos pela legislação vigente.
4. A contratação atende aos princípios da legalidade, transparência e responsabilidade fiscal.

Madalena-CE, 25 de janeiro de 2024.



JOSÉ EURINALDO VIEIRA  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

**JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

Nos termos do § 5º do artigo 74 da Lei 14.133/2021, que versa sobre as contratações com fundamento no inciso V do caput deste mesmo artigo, apresentamos a justificativa técnica necessária para embasar a inexigibilidade de licitação referente à locação do imóvel situado na Av: Antonio Severo de Pinho, Nº 400 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, de propriedade do Sr(a) Jacinta Aparecida Pereira Batista, destinado ao funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena-CE.

I. Avaliação Prévia: Para atender ao requisito estabelecido no inciso I, realizamos uma avaliação prévia do imóvel, considerando seu estado de conservação e os custos de eventuais adaptações necessárias às demandas específicas para a utilização no funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena-CE. O laudo técnico de avaliação, anexo a esta justificativa, atesta a adequação do imóvel para o fim proposto.

II. Certificação da Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis: Conforme o inciso II, certificamos a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da contratação. A pesquisa realizada nos registros imobiliários e na base de dados da Administração demonstra a carência de imóveis públicos aptos a suprir as necessidades específicas do funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena-CE.

III. Justificativas de Singularidade e Vantagem: A singularidade do imóvel em questão é respaldada pelas características específicas de sua localização e estrutura, as quais atendem de maneira singular às demandas da Secretaria de Administração e Finanças para o devido funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena-CE.

A vantagem para a Administração é evidenciada pela concordância entre os parâmetros de mercado, o preço da locação e as condições oferecidas pelo locador(a), Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista. A análise do Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, igualmente anexo, reforça a compatibilidade do preço com os padrões mercadológicos.

Dessa forma, a presente justificativa técnica respalda a decisão de inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel em questão, em conformidade com os requisitos estabelecidos na legislação vigente.

Madalena-CE, 25 de janeiro de 2024.

  
**CHARLES COSTA DE OLIVEIRA**  
Agente de Planejamento

**TERMO DE AUTUAÇÃO DO PROCESSO**

**AUTUAÇÃO DE PROCESSO Nº: 2601.01/2024 - ADM**

Madalena Ceará, 26 de Janeiro de 2024.

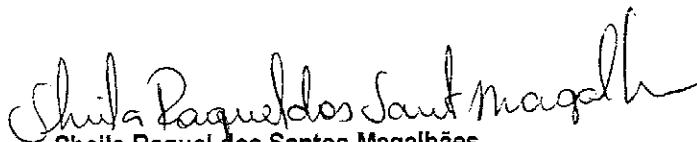
**OBJETO DA CONTRATAÇÃO:** Locação do imóvel situado na Av: Antonio Severo de Pinho, Nº 400 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, de propriedade da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista, destinado ao funcionamento da Sala do Empreendedor do Município de Madalena-CE.

**BASE LEGAL:** Lei nº 14.133/2021 e normativas correlatas.

**FUNDAMENTAÇÃO:** A autuação do processo atende aos requisitos legais, conforme os artigos 72, inciso V, 68 e 69 da Lei nº 14.133/2021.

**DELIBERAÇÃO:** O processo é autuado para a contratação direta, visando à locação do imóvel conforme mencionado.

**VALIDADE:** Este termo de autuação tem validade a partir da data de sua assinatura.

  
Sheila Raquel dos Santos Magalhães  
Agente de Contratação



PORTARIA N° 005/2024/GP

MARIA SÔNIA DE OLIVEIRA COSTA, PREFEITA MUNICIPAL DE MADALENA - CEARÁ, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, QUE LHES SÃO CONFERIDAS PELO ART. 66, VI E ART. 90, II ALÍNEA "a", DA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL DE MADALENA.

RESOLVE,

Art. 1° Nomeia-se a servidora **SHEILA RAQUEL DOS SANTOS MAGALHÃES** inscrita no CPF n° 020.008.053-96 e RG n° 2004015045173 SSP-CE, para exercer a função de **AGENTE DE CONTRATAÇÃO** e de **PREGOEIRA** do Município de Madalena, a fim de conduzir os atos das licitações e contratações municipais derivadas da Lei Federal n° 14.133/2021.

**Parágrafo único.** Somente em licitações na modalidade pregão, a agente responsável pela condução do certame é designada pregoeira.

Art. 2° Nomeia-se as servidoras **LEILA ALINK DOS SANTOS VIEIRA**, inscrita no CPF n° 030.076.393-01 e RG n° 2002005153341 SSP-CE; e **IRENE LINHARES DE MESQUITA**, inscrita no CPF n° 423.038.503-04 e RG n° 591598310 SSP-SP, para exercerem a função de equipe de apoio das licitações e contratações municipais derivadas da Lei Federal n° 14.133/2021.

**Parágrafo único.** As servidoras mencionadas no caput deste artigo auxiliarão a Agente de Contratação e a Pregoeira no desempenho de suas atribuições.

Art. 3° Integram o rol de atribuições da Agente de Contratação e da Pregoeira a tomada de decisões, o acompanhamento do trâmite da licitação, o impulsionamento do procedimento licitatório e a execução de quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até a homologação e das contratações diretas, incluindo a solicitação de emissão de pareceres técnicos e jurídicos, para subsidiar as suas decisões.

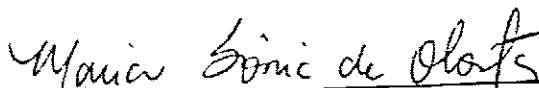
§ 1° A Agente de Contratação ou Pregoeira convocará os membros da equipe de apoio quando necessário e delegará as atribuições para o

regular desenvolvimento das licitações e contratações municipais.

§ 2º A Agente de Contratação ou Pregoeira convocará servidores públicos efetivos, que possuam conhecimento técnico acerca do objeto da licitação, para auxiliarem em atos dos certames.

Art. 4º A presente portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

Paço da Prefeitura Municipal de Madalena, registrada e publicada a presente portaria, em 02 de janeiro de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
MARIA SÔNIA DE OLIVEIRA COSTA  
Prefeita Municipal

**DESPACHO À PROCURADORIA DO MUNICÍPIO**

Madalena-CE, 26 de Janeiro de 2024

À Procuradoria Geral do Município

Ref.: Processo de Contratação Direta - Locação de Imóvel


Prezado(a) Procurador(a),

Nos termos do artigo 72, inciso III, da Lei n. 14.133/2021, encaminho à Procuradoria Geral do Município o processo de contratação direta para a locação do imóvel situado na Av: Antonio Severo de Pinho, Nº 400 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE.

O processo encontra-se devidamente autuado, fundamentado legalmente, conforme os termos do documento anexo.

Solicito a análise jurídica, parecer e orientações necessárias quanto à regularidade e conformidade do procedimento com a legislação vigente, bem como eventuais providências a serem adotadas.

Atenciosamente,

  
**Sheila Raquel dos Santos Magalhães**  
**Agente de Contratação**

MINUTA DE CONTRATO Nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ - ADM

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE MADALENA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE \_\_\_\_\_, E O(A) SR(A) \_\_\_\_\_, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:**

**PREÂMBULO:**

**CONTRATANTES:** O Município de Madalena/CE, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº \_\_\_\_\_, com sede na Rua \_\_\_\_\_ doravante denominado **MUNICÍPIO**, por intermédio do \_\_\_\_\_, com sede na (endereço completo), inscrito no CNPJ/MF nº \_\_\_\_\_ representado neste ato por seu titular, \_\_\_\_\_, nomeado pelo Decreto n. \_\_\_\_\_, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença o Sr./Sra./empresa \_\_\_\_\_, pessoa jurídica/física, inscrita no CNPJ/CPF sob o nº \_\_\_\_\_, com sede/domicílio \_\_\_\_\_ doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem:

**FUNDAMENTO DO CONTRATO:** Este contrato decorre do Processo nº \_\_\_\_\_ sendo autorizado pelo Despacho nº \_\_\_\_\_, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.**

1.1 Constitui objeto do presente contrato a **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À AVENIDA ANTONIO SEVERO DE PINHO, Nº 400 - BAIRRO SANTA TEREZINHA - MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DA SALA DO EMPREENDEDOR DE MADALENA, SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS.**

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.**

2.1 O LOCADOR obriga-se a:

2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

2.1.2 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

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

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

2.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.6 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

2.1.7 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

2.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

2.1.9 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas. (sugestão)

*Nota explicativa: no caso em que as obrigações tributárias ficarem sob a responsabilidade do Município, excluir item.*

2.1.10 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

2.1.11 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

2.1.12 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

- 2.1.13 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
- a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  - d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  - e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
  - f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  - g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 2.1.14 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 2.1.15 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.16 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação; (sugestão)
- 2.1.17 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.18 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo; (sugestão)
- 2.1.19 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- 2.1.20 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.**

3.1 o LOCATÁRIO obriga-se a:

3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

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

3.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;

3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

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

3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

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

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

3.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;