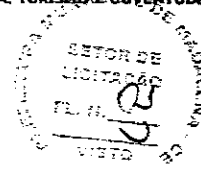




**PREFEITURA MUNICIPAL DE MADALENA
SECRETARIA DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO
E JUVENTUDE.**



DESPACHO



Da Secretaria Municipal de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude.

Ao Setor de Engenharia,

AO SETOR DE ENGENHARIA para providenciar Laudo de Avaliação, para **1.1- LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À RUA MARIA DE LOURDES BEZERRA COSTA, Nº 78 – BAIRRO SANTA TEREZINHA – MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DA BIBLIOTECA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE, SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE**, com vistas à realização de procedimentos administração para contratação.

Madalena- CE, 08 de Janeiro de 2024.

**ADAUTO MACIEL BARROS
SECRETÁRIO DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE**

PORTARIA Nº 006/2023/GP

16 de janeiro de 2023

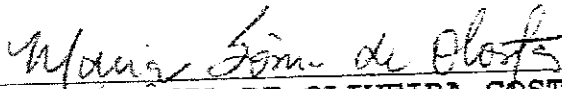
MARIA SÔNIA DE OLIVEIRA COSTA, PREFEITA MUNICIPAL DE MADALENA - CEARÁ, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, QUE LHAS SÃO CONFERIDAS PELO ART. 66, VI E ART. 90, II ALÍNEA "a", DA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL DE MADALENA.

RESOLVE,

Art. 1º NOMEAR o Senhor **ADAUTO MACIEL BARROS**, portador do RG: 2005015026959 SSP-CE e CPF nº 054.313.883-63, para exercer o cargo de **SECRETÁRIO DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE DO MUNICÍPIO DE MADALENA - CE.**

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

Faço da Prefeitura Municipal de Madalena, registrada e publicada a presente portaria, em 16 de janeiro de 2023.



MARIA SÔNIA DE OLIVEIRA COSTA
Prefeita Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2024

Imóveis do Município de Madalena – CE

SECRETARIA DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE

FINALIDADE DO IMÓVEL: Biblioteca Pública Municipal do Município de Madalena- CE

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 chego, 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: 504,70m²

Área construída: 145,97m²

Área livre: 358,73m²

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: Francisco Gadelha Nobre

2.2 LOCALIZAÇÃO: Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa, Nº 78, – Bairro Santa Terezinha, Madalena-Ce

2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Imóvel urbano, tipo residencial, 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.

2.5 TOPOGRAFIA

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana, levemente inclinada para 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 homogeneizados 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_L)

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_o)

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:

$$V_i = F_L + F_o \quad \text{Onde: } V_i - \text{Valor do Imóvel; } F_L - \text{Fator de Localização; } F_o - \text{Fator de Oferta.}$$

4. CONCLUSÃO – VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS URBANOS

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

Valor de aluguel do imóvel: R\$ 1.636,36 (Mil seiscentos e trinta e seis reais e trinta e seis centavos).

ENCERRAMENTO

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

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



B1 RESIDENCIAL - Residencial - MD019U01 - 40436 - 5996947-ELE-626

Monofásico

SAMILA BARBOSA NOBRE
RU MARIA DE LOURDES BEZERRA COSTA, 78, 00078 CS BAIXO
SANTA TEREZINHA, MADALENA, CE
CEP: 63860-000
CPF: ***.956.03*** - INSC. EST.: ISENT0

8593685

8593685

11/2023

05/12/2023

R\$ 245,45



NOTA FISCAL N.º 090799436 - SERIE UNICA / DATA DE EMISSAO: 28/11/2023
EMITIDO EM CONTINGENCIA - Pendente de Autorizacao
Consulte pela Chave de Acesso em:
<http://dfe-portal.sefazvirtual.rs.gov.br/NF3elconsulta>
chave de acesso:
2323 1107 0472 5100 0170 6600 0090 7994 3620 8177 6010
Protocolo de autorizacao: 0000000000000000 - as
CFOP 5258 - VENDA DE ENERGIA ELETRICA A NAO CONTRIBUINTE
Data de apresentacao: 20/11/2023

Periodos: Band. Tarif.: Verde: 28/10 - 28/11
Bandeira verde em novembro/23, sem custos adicionais na fatura.
Informações: www.aneel.gov.br

27/10/2023

28/11/2023

32

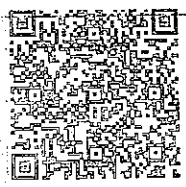
27/12/2023

Item da Fatura	Unid.	Qtd.	Preço unit. (R\$)	Valor contrib. (R\$)	PIS (%)	BC (%)	Aliq. (%)	ICMS (%)	Taxa (R\$)
Energia Alua Fomecoba IE	KWh	224	0,38558	86,37	3,50	85,01	0,00	17,75	15,00
Energia Alua Fomecoba TUM	KWh	224	0,28267	63,32	3,50	81,90	0,00	15,35	15,00
CP. Buro Pub. Prod. Manut. e			0,00000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impos. Mineralis			0,00000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Multe			0,00000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAL FATURAMENTO:				149,69					
SUBTOTAL OUTROS:				24,91					
TOTAL:				174,60				44,85	

Tipos Fat.: LID - Lido; MED - Media de consumo; MIN - minimo faturavel; AUT - Autoletura
v.1.1-19.09 | OSB-0634442811-3233 | 4.860823-39,674736

Mês	Arq	Qtd	Dias	Tipo
MEIA		191	30	LID
NOV23		224	32	LID
OUT23		207	30	LID
SET23		207	30	LID
AUG23		191	31	LID
JUL23		167	30	LID
JUN23		185	30	LID
MAI23		172	31	LID
ABR23		150	30	LID
MAR23		189	31	LID
FEV23		179	29	LID
JAN23		193	30	LID
DEZ22		226	30	LID
NOV22		227	32	LID

Medidor	Grupos	Posicao	Leit.	Autoleitura	Leit. Real	Taxa	Outros
5996947-ELE-626	ENERGIA ATIVA	1	20-683		28-917	11,00	24



Pague via PIX!
Utilize o QR Code

24/10/2023
CONFERE COM O ORIGINAL
SM

DESPACHO

Da: Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude

Ao: Setor de Contabilidade

Assunto: Solicitação de impacto orçamentário financeiro

Solicitamos informações acerca da disponibilidade de recursos financeiros destinados a execução do seguinte objeto: **1.1- LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À RUA MARIA DE LOURDES BEZERRA COSTA, Nº 78 – BAIRRO SANTA TEREZINHA – MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DA BIBLIOTECA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE, SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE.** 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.

ADAUTO MACIEL BARROS
SECRETÁRIA DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE

DESPACHO

Do: Setor de Contabilidade

AS: DIVERSAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS

Assunto: Confirmação de impacto orçamentário financeiro

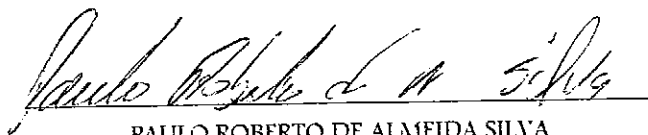
Em atendimento ao disposto no Arts. 72, inciso IV, da Lei 14.133/2021 e ao disposto no Art. 16 da Lei Complementar n.º 101/2000, Lei de Responsabilidade Fiscal, vimos informar a V. Sa. que há estimativa de impacto Orçamentário-Financeiro e que dispomos de recursos sendo oriundos para: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À RUA MARIA DE LOURDES BEZERRA COSTA, Nº 78 – BAIRRO SANTA TEREZINHA – MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DA BIBLIOTECA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE, SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE, 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 CULTURA ESPORTE E JUVENTUDE	1010.13.392.1303.2.090

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 N° 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. 1° - NOMEAR o senhor PAULO ROBERTO DE ALMEIDA SILVA, portador do RG: 20074939631 SSP-CE e CPF n° 970.570.373-68, para exercer o cargo de CHEFE DA FISCALIZAÇÃO E CONTABILIDADE - FC 03 - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DA PREFEITURA MUNICIPAL 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 04 de janeiro de 2021.

Maria Sônia de Oliveira Costa

MARIA SÔNIA DE OLIVEIRA COSTA
Prefeita Municipal

DFD - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Município de Madalena, Secretaria Municipal de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude, com sede na Rua Pedro Alves dos Santos, Nº 53 – Bairro São José – Madalena-CE, CEP: 63.860-000, CNPJ: 10.508.935/0001-37.

Data: 23 de janeiro de 2024.

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

Eu, Adauto Maciel Barros, Secretário Municipal de Cultura, Esporte Turismo e Juventude, venho por meio deste documento formalizar a demanda referente à contratação direta para a locação do imóvel situado na Rua Maria De Lourdes Bezerra Costa, Nº 78 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, de propriedade do Sr. Francisco Gadelha Nobre, para o funcionamento da Biblioteca Pública do Município de Madalena-CE, sob responsabilidade da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude.

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 Cultura, Esporte, Turismo e Juventude 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 da 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 Biblioteca Pública do Município de Madalena-CE, sob responsabilidade da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude.

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 do Sr. Francisco Gadelha Nobre como contratado se fundamenta na singularidade do imóvel, na sua adequação às necessidades para o funcionamento da Biblioteca Pública 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, ADAUTO MACIEL BARROS, Secretário de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude, 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,



ADAUTO MACIEL BARROS
SECRETÁRIO DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE

TERMO DE REFERÊNCIA - CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO:

1.1. A presente contratação tem por objeto a locação do imóvel situado na Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa, Nº 78 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, de propriedade da Sr. Francisco Gadelha Nobre, para o funcionamento da Biblioteca Municipal 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 Biblioteca Municipal do Município de Madalena-CE.

A solução proposta, respaldada pela legislação vigente, consiste na contratação direta para a locação do imóvel situado na Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa, Nº 78 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, de propriedade da Sr. Francisco Gadelha Nobre. Essa medida visa atender à demanda específica para o funcionamento da Biblioteca Municipal.

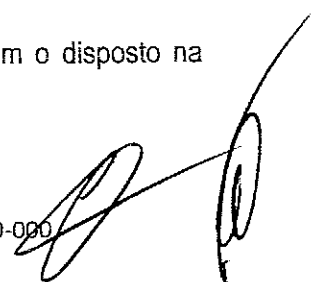
4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

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.

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 atende às características necessárias para o funcionamento da Biblioteca Municipal, conforme descrito no Termo de Referência e Laudo Técnico de Avaliação.

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 Biblioteca Municipal, 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, confortável e acolhedor, promovendo o acesso à cultura através de variadas obras literárias.
- **Efetividade na Execução do Programa (Art. 3, I):** A escolha do imóvel visa a efetividade no funcionamento da Biblioteca Municipal, 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 do Sr. Francisco Gadelha Nobre está disponível para locação, atendendo às características necessárias para o funcionamento da Biblioteca Municipal 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 Biblioteca Municipal de Madalena, conforme descrito no Termo de Referência.

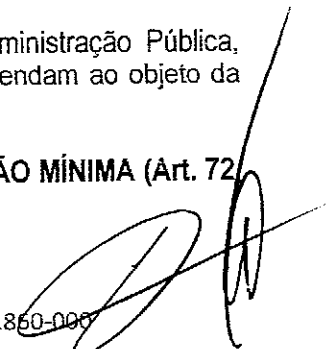
11. ANUÊNCIA DO LOCADOR (Art. 72, V):

- Documentação que comprove a anuência do Sr. Francisco Gadelha Nobre 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 o contratado, Sr. Francisco Gadelha Nobre, 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 Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa, Nº 78 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, de propriedade do Sr. Francisco Gadelha Nobre.

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

- Certidão ou documento que comprove a disponibilidade do imóvel para locação, atestando que o Sr. Francisco Gadelha Nobre é o proprietário 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 o Sr. Francisco Gadelha Nobre não incorre em nenhuma das situações impeditivas previstas na legislação, conforme modelo padrão.

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

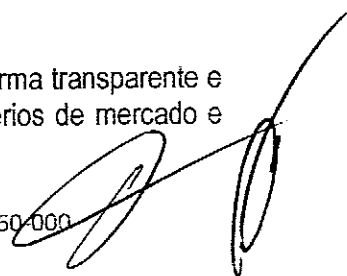
- a) Instrumento particular de anuência do locador, Sr. Francisco Gadelha Nobre, concordando com as condições de locação propostas, devidamente assinado e reconhecido firma.
- b) Documento de identificação válido;
- c) Comprovante de inscrição no CPF/MF
- d) Prova de regularidade fiscal junto à Fazenda 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 do Sr. Francisco Gadelha Nobre 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 Biblioteca Municipal 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 Cultura, Turismo, Esporte e Juventude 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 Sr. Francisco Gadelha Nobre, 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\$ 1.636,36** (mil seiscentos e trinta e seis reais e trinta e seis centavos) mensais, totalizando **R\$ 17.999,96** (dezessete mil novecentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos) 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, 23 de janeiro de 2024.


CHARLES COSTA DE OLIVEIRA
Agente de Planejamento

Aprovado por:


ADAUTO MACIEL BARROS
Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude

PORTARIA N° 008/2024/GP

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 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

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 Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa, Nº 78 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, pertencente ao Sr. Francisco Gadelha Nobre, destinado ao funcionamento da Biblioteca Municipal 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 Biblioteca Municipal 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\$ 1.636,36 (mil seiscentos e trinta e seis reais e trinta e seis centavos)

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 Biblioteca Municipal é economicamente sustentável e em conformidade com os requisitos legais.

Data da Avaliação: 23 de janeiro de 2024.

ADAUTO MACIEL BARROS
Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude

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 Biblioteca Municipal, 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, 24 de janeiro de 2024.


CHARLES COSTA DE OLIVEIRA
Agente de Planejamento

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 Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa, Nº 78 – 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 Biblioteca Municipal 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 Biblioteca Municipal, 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 Biblioteca Municipal 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, 24 de janeiro de 2024.


CHARLES COSTA DE OLIVEIRA
Agente de Planejamento

DOCUMENTO DE ANUÊNCIA DO LOCADOR

Eu, Francisco Gadelha Nobre, inscrita no CPF/MF sob o nº 228.639.403-25, na qualidade de locador do imóvel situado à Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa, Nº 78 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, objeto do contrato de locação celebrado com a Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude, 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, 24 de janeiro de 2024.

Francisco Gadelha Nobre

Francisco Gadelha Nobre
Proprietário/Locador

VÁLIDA EM TODO
 O TERRITÓRIO NACIONAL
 1668403918

FRANCISCO GADELHA NOBRE

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR UF
 934993 SSP CE

CPF 228.639.403-25 DATA NASCIMENTO 02/02/1956

FILIAÇÃO
 PAULINO FERREIRA NOBRE
 MARIA SABINA DE LIMA

PERMISSÃO ACC CATAR.

Nº REGISTRO 01813317753 VALIDADE 25/11/2018 1ª HABILITAÇÃO 16/10/1993

OBSERVAÇÕES

A ;
 EAR;

PROIBIDO PLASTIFICAR
 1668403918

Francisco Gadelha Nobre
 ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL QUIXADA, CE DATA EMISSÃO 08/01/2019

Moor Vasconcelos Ponte
 MOOR VASCONCELOS PONTE 48806100581
 ASSINATURA DO EMISSOR CE168522578

CEARÁ

24/01/2024
 CONFERE COM O ORIGINAL
SB



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

SECRETARIA NACIONAL DE REGISTRO E CONTABILIDADE
SETOR DE LICITAÇÃO
FL. N. 23
VISTO

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

Nome: **FRANCISCO GADELHA NOBRE**
CPF: **228.639.403-25**

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 13:53:41 do dia 16/11/2023 <hora e data de Brasília>.
Válida até 14/05/2024.

Código de controle da certidão: **A8CF.9074.A113.1A3F**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: FRANCISCO GADELHA NOBRE

CPF: 228.639.403-25

Certidão nº: 2358254/2024

Expedição: 10/01/2024, às 09:37:34

Validade: 08/07/2024 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **FRANCISCO GADELHA NOBRE**, inscrito(a) no CPF sob o nº **228.639.403-25**, **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

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
SETOR DE LICITAÇÃO
FL. Nº 85
10/03/2024

Certidão Negativa de Débitos Estaduais
202400560794

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

IDENTIFICAÇÃO DO(A) REQUERENTE
Inscrição Estadual: *****
CNPJ / CPF: 22863940325
RAZÃO SOCIAL: *****

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 10/01/2024 AS 09:35:53
VÁLIDA ATÉ 10/03/2024

A autenticidade deste documento deverá ser comprovada via Internet no endereço www.sccm.ce.gov.br



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MADALENA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS



CERTIDÃO NEGATIVA DÉBITOS MUNICIPAIS

Nº 837/2023

Nome:	FRANCISCO GADELHA NOBRE
Endereço Contribuinte:	RUA MARIA DE LOURDES BEZERRA COSTA, Nº 86-A, SANTA TERESINHA, MADALENA - CE
Documento:	228.639.403-25
Inscrição Contribuinte:	2009
Inscrição Municipal:	20838

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:	16/02/2024
Cidade:	MADALENA - CE
Data:	Segunda-feira, 18 de Dezembro de 2023
Cod. Valid.:	ED25FD1D47



ESCRITURA PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

LEI 10.406 de 10/01/2003 - Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Escritura Particular de Compra e Venda, que entre si fazem o(s) Sr.(s) JOSÉ ALZIR SILVA LIMA e sua mulher Dona ANTONIA LOBO PINHO LIMA e o(a) Sr(a) FRANCISCO GADELHA NOBRE, como abaixo se declaram:

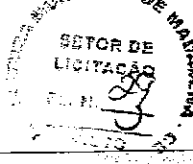
SAIBAM quantos esta Escritura Particular de Compra e Venda virem, ou dela conhecimento tiverem, que aos Vinte e oito (28) dias do mês de setembro do ano de dois mil e sete (2007), nesta cidade de Madalena, Estado do Ceará, na presença das testemunhas no final qualificadas e assinadas, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado como Vendedor(a)(res) o(a) Sr.(a) JOSÉ ALZIR SILVA LIMA e sua mulher Dona ANTONIA LOBO PINHO LIMA, brasileiros, casados, comerciantes, portadores dos RG. Nos. 81.267-SPSP/CE e 520.502-SPSP/CE e CPFs. Nos. 049681903-87 e 275913523-34, residentes e domiciliados à Rua José Alzir Junior, S/Nº - Pinhos - Madalena - Ceará, ele representado neste ato por sua bastante procurador(a) a Sra. ANTONIA LOBO PINHO LIMA, supra qualificada, nos termos da Procuração Pública, lavrada em notas do Ofício Assis Bezerra, desta cidade de Madalena - Ce., Livro 04, Folhas 215vº, datada de 25/09/2007, e, do outro lado como Comprador(a) o(a) Sr.(a), FRANCISCO GADELHA NOBRE, brasileiro, agricultor, portador da Identidade RG Nº 934.993 - SPSP/CE e CPF 228.639.403-25, Convivência Marital com a Sra. MARIA ADELIA SILVA BARBOSA, brasileira, agricultora, portadora da Identidade RG. Nº 3471201/2.000 SSPDC/CE e CPF 924.539.103-53, residentes e domiciliados à Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa, Nº 078 - Bairro Santa Teresinha - Centro- CEP. 63860-000 - Madalena - Ce., e, perante as testemunhas referidas, pelo(a)(s) Vendedor(a)(res), foi dito que a justo títulos e domínio pleno, é (são) senhor(es) legítimo(a)(s) possuidor(a)(es) de uma área de terra urbana, nesta cidade de Madalena - Ceará, medindo 55,00 hectares, encravado dentro dos seguintes limites: Ao Norte, por uma linha reta, em uma extensão de 1.100 metros, com terras de José Barbosa Filho; Ao Sul, por uma linha reta em extensão de 1.100 metros, com herdeiros de Salviano de Pinho Vieira; Ao Leste, em uma reta em extensão de 500 metros, com terras Rurais dos Vendedores José Alzir Silva Lima e sua mulher; e, Ao Oeste, em uma extensão de 500 metros, com o meio leito do Rio Barrigas ou Madalena, adquirida pôr compra a Maria Lobo dos Santos, por escritura pública datada de 13/12/71, lavrada no 1o. Cartório de Quixeramobim - Ceará, transcrita no Registro Imobiliário de Quixeramobim - Ceará, às folhas 104 do Livro 3-0, sob No. 11.104, em 15/12/71, matriculada neste Cartório sob número de ordem 0002, às folhas 002 do Livro No. 02-A, de Registro Geral. E, NESTA DATA, RESOLVERAM DESMEMBRAR DA ÁREA, de UM TERRENO URBANO, PRÓPRIO PARA CONSTRUÇÃO, sito à Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa, Nº 078 - Bairro Santa Terezinha - Madalena - Ceará, medindo 525,69m² de área superficial, correspondendo a 14,85 metros de frente, por 35,40 metros de fundos, encravado dentro dos seguintes limites e dimensões: Ao SUL, por onde mede 14,85 metros, com a Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa, Nº 078, para onde faz frente; Ao OESTE, por onde mede 35,40 metros, com a lateral da casa residencial que faz frente para a Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa Nº 074, de propriedade da Sra. Ana Celia Mendes de Oliveira; Ao NORTE, por onde mede 14,85 metros, com os fundos da Casa Residencial que faz frente para a Rua Antonio Serafim de Sousa Nº 105, de propriedade do Sr. Francisco Figueiredo Mendes; e, Ao LESTE, por onde mede 35,40 metros, com a lateral da casa residencial que faz frente para a Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa Nº 066, de propriedade do comprador o Sr. Francisco Gadelha Nobre e

24/01/2007
CONFERE COM O ORIGINAL

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MADALENA**

BCI - Boletim de Cadastro Imobiliário

Quarta-feira 10 Janeiro 2024

**DADOS CARTOGRAFICOS**

INSCRIÇÃO	LOC. CARTOGRAFICA	DISTRITO	SETOR	QUADRA	LOTE	S. LOTE	FACE	S. CENSITÁRIO
2560	01.002.0005.0029.001	1	2	5	29	1	5	
V. VENAL TERRITORIAL	V. VENAL EDIFICAÇÃO	V. VENAL IMÓVEL		VALOR DO IPTU				
R\$ 5.311,98	R\$ 41.648,45	R\$ 46.960,42		R\$ 469,60				

DADOS DO PROPRIETÁRIO

PROPRIETÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ
2009 - FRANCISCO GADELHA NOBRE	PF	228.639.403-25
CIDADE	ENDEREÇO	
MADALENA - CE	RUA MARIA DE LOURDES BEZERRA COSTA, Nº 86-A, SANTA TERESINHA.	

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
2122 - RUA - RUA MARIA DE LOURDES BEZERRA COSTA	2 - SANTA TERESINHA	100	83860000
NÚMERO	COMPLEMENTO	LOTEAMENTO	CIDADE
78			MADALENA -
			QUADRA
			LOTE: LAT.
			LONG.

INFORMAÇÕES DO TERRENO

TESTADA	PROFUND.	A. LOTE	S. TESTADAS	ÁREA UNID.	ÁREA. COMUM	ÁREA. TOT. EDIFC.
7,10	20,56	504,70	0,00	145,97	0,00	0,00
MURADO	INFORMAÇÕES DA EDIFICAÇÃO					
SIM	ANO DA CONSTRUÇÃO					

OBSERVAÇÕES**COPROPRIETÁRIOS****ESCORES DO IMÓVEL**

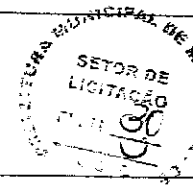
OCUPAÇÃO DO LOTE: 2 - Construído	UTILIZAÇÃO: 2 - Outros	SITUAÇÃO DO LOTE: 1 - Meio de Quadra
PEDOLOGIA: 1 - Normal	TOPOGRAFIA: 1 - Plano	FORMATO: 1 - Regular
TIPO DE UTILIZAÇÃO: 4 - Comercial	ALINHAMENTO: 2 - Recuada	SITUAÇÃO: 4 - Conjugada
ACABAMENTO EXTERNO: 9 - Calçada	ACABAMENTO INTERNO: 12 - Calçada	FUNDAÇÕES: 2 - Pedra
ESTRUTURA: 1 - Concreto	PAREDES: 3 - Alvenaria	PAINÉIS: 3 - Gesso
PISO: 12 - Industrial	ESQUADRIAS: 5 - Alumínio	FORRO: 2 - Laje
ESTRUTURA PARA COBERTA: 5 - Madeira Serrada	COBERTURA: 2 - Telha Cer. Colonial	INSTALAÇÃO ELÉTRICA: 2 - Embutida
INSTALAÇÃO SANITÁRIA: 2 - Fossa	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA: 2 - Embutida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: 2 - Regular
DIVERSOS: 1 - Sem	BANHEIRO: 2 - 01 Banheiro	MURADA: 1 - Fechada
OBRA REGULARIZADA: 2 - Não	ESCRITURA PÚBLICA: 2 - Não	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO: 1 - Não



PREFEITURA MUNICIPAL DE MADALENA

BCI - Boletim de Cadastro Imobiliário

Quarta-feira 10 Janeiro 2024



HABITE-SE:
1 - Não

COORDENADAS N:
9463801

FACE:
3 - Sul

COORDENADAS E:
436266

CONTA D'ÁGUA

INSCRIÇÃO CNPJ: 23.795.542/0001-87 INCLUSÃO EM Inscr. Est.: ISENTA

MÊS/FAT: Folha: 02/03

0003617.4 PAR. 100. R-1 001 05/05/19 230004877 24/02/2023 **FEV/2023**

FRANCISCO GADELHA NOBRE
RUA: MARIA DE LOURDES B. COSTA, Nº 78
SANTA TEREZINHA
MADALENA
CEARA

LOCALIZAÇÃO
00.00.03.0000006950
LOCALIZAÇÃO

HIDRÔMETRO	DATA INSTALAÇÃO	CÓD.	DESCRIÇÃO	QT	PREST.	VALOR
LEITURA ANTERIOR SEM HIDROM	SATA LETURA	001	TARIFA DE AGUA			20,10
LEITURA ATUAL	DATA LETURA					
CONSUMO	DIAS DE CONSUMO					
OCCORRÊNCIA	LEITURISTA					

Portaria 518 de 25/03/2004 - Valores máximos permitidos Reservatório:
Parâmetros Data: Turbidez Floor Col. Totais
Padrão até 1,5U/l até 3,5 até 5,0 até 5UT até 1,5mg/l Ausente
Obtidos

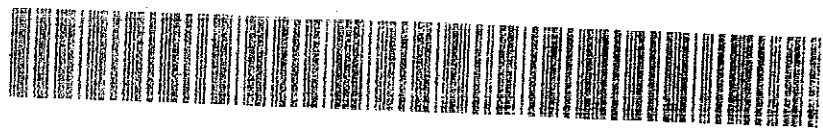
*PAGUE SUA CONTA DE ÁGUA NO "COMERCIAL OLIVEIRA"(ISAQ) NO CENTRO DA CIDADE.
WhatsApp do SAAE: (86) 9 9270-5461
ENCARGOS DIÁRIOS MÊS(ES) EM DÉBITO

PRESENTE

VENCIMENTO 0,01 EXISTE (M) 004 MULTA (S) TOTALIZANDO EM R\$ 70,20
CONSUMIDOR **13/03/2023** VALOR R\$ **20,10**

INSCRIÇÃO: NOME: **DE MADALENA** LOCALIZAÇÃO: **FEV/2023**
0003617.4 FRANCISCO GADELHA NOBRE
RUA: MARIA DE LOURDES B. COSTA, Nº 78 SANTA TEREZINHA
VENCIMENTO VALOR R\$
13/03/2023 **20,10**

SAAE 82600000000.8 0003617.02.23.230004877 20100263000.6 00487700002.8
RADIUSUR AUTENTICAÇÃO NO VERSO



24/01/2024
CONFERE COM O ORIGINAL
SAA

DECLARAÇÃO DE COMPATIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA E SOLICITAÇÃO FINANCEIRA

Eu, Adauto Maciel Barros, secretário de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude, estabelecido à Rua Pedro Alves dos Santos, Nº 53 – Bairro São José – Madalena-CE, CEP: 63.860-000, declaro que a contratação direta para a locação do imóvel localizado na Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa, Nº 78 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, de propriedade da Sr. Francisco Gadelha Nobre, destinado ao funcionamento da Biblioteca Municipal de Madalena-CE, está devidamente autorizada e respaldada pela existência de recursos orçamentários, em conformidade com as normas legais pertinentes.

BASE LEGAL:

- Lei nº 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 nº 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, 24 de janeiro de 2024.


ADAUTO MACIEL BARROS
SECRETÁRIO DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE

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 Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa, Nº 78 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, de propriedade do Sr. Francisco Gadelha Nobre, destinado ao funcionamento da Biblioteca Pública Municipal.

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 Biblioteca Municipal 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 Biblioteca Municipal 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 Cultura, Esporte, Turismo e Juventude para o devido funcionamento da Biblioteca municipal.

A vantagem para a Administração é evidenciada pela concordância entre os parâmetros de mercado, o preço da locação e as condições oferecidas pelo locador, Sr. Francisco Gadelha Nobre. 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, 24 de janeiro de 2024.

CHARLES COSTA DE OLIVEIRA
Agente de Planejamento

TERMO DE AUTUAÇÃO DO PROCESSO

AUTUAÇÃO DE PROCESSO Nº: 2401.01/2024-SECULT

Madalena Ceará, 24 de Janeiro de 2024.


OBJETO DA CONTRATAÇÃO: Locação do imóvel situado na Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa, Nº 78 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-CE, de propriedade da Sr. Francisco Gadelha Nobre, destinado ao funcionamento da Biblioteca Municipal 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.

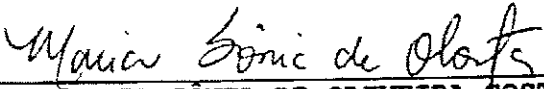
§ 1° A Agente de Contratação ou Pregoeira convocará os membros da equipe de apoio quando necessário e delegará as atribuições para o

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

A PREFEITA DE MADALENA - CEARÁ, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo art. 87 da Lei Orgânica do Município de Madalena, **CERTIFICA** para os devidos fins, que foi publicada por afixação em flanelógrafo na sede da Prefeitura de Madalena, a Portaria nº 005/2024/GP.

Paço da Prefeitura Municipal de Madalena, em 02 de janeiro de 2024.

Maria Sônia de Oliveira Costa

MARIA SÔNIA DE OLIVEIRA COSTA
Prefeita Municipal

DESPACHO À PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

Madalena-CE, 24 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 Rua Maria de Lourdes Bezerra Costa, Nº 78 – 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 N° / _____ - SECULT.

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 n° _____, com sede na Rua _____ doravante denominado **MUNICÍPIO**, por intermédio do _____, com sede na (endereço completo), inscrito no CNPJ/MF n° _____ 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 n° _____, 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 n° _____ sendo autorizado pelo Despacho n°. _____, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal n° 14.133, de 1° 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 do imóvel localizado no endereço _____, CEP _____ para abrigar as instalações da Biblioteca Pública Municipal do Município de Madalena-CE.

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 referam 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 aceite 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;

- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
 - i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- 3.1.13 Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- Nota explicativa: outras despesas de consumo, como fornecimento de gás e prêmio de seguro contra fogo, podem ficar sob a responsabilidade do Município conforme as necessidades peculiares do órgão e as especificações da locação e do imóvel*
- 3.1.14 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 de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);
- 3.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 4.1 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;
- 4.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;
- 4.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- 4.2.1 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;
- 4.2.2 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.
- 4.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;
- 4.3.1 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.
- 4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.
- 4.5 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.
- 4.6 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.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO

- 5.1 A Presente contratação terá vigência de **12 (doze) meses**, contados a partir da assinatura deste instrumento. Podendo ser renovado conforme interesse das partes ou por interesse exclusivo da Administração, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021 e nos termos do art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991 e Lei 14.133/21.
- 5.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.
- 5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes.
- 5.3 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.

5.4 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.

Nota explicativa: o desinteresse na prorrogação deverá ser enviado por escrito ao LOCATÁRIO com antecedência mínima do término de vigência do contrato, em razão do interesse público envolvido, trâmites para a desmobilização e necessidade de identificação de outro imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

6.1 O MUNICÍPIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ _____
(_____); perfazendo o valor global de
R\$ _____ (_____).

6.2 O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento. (sugestão)

6.2.1 Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Corrente nº _____, Operação _____, Agência nº _____, Banco _____.

6.2.2 Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.

6.3 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

6.4 O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.5 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.6 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

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.

Nota explicativa: A preferência é para a utilização de índice específico ou setorial, podendo, contudo, na ausência desse ser adotado índice geral de preços mais vantajoso para a Administração, consoante art. 9º, §1º, da Instrução Normativa n. 04/2022/SEMAD, publicada no D.O.M. 7745, de 21/02/2022.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº _____.

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 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 do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. 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.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. 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.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. Advertência em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. Multa:

b.1. Moratória de ____% por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

Nota explicativa: Os percentuais fixados para a multa moratória e compensatória deverão levar em consideração as disposições da Lei n. 14.133/21 e Decreto Municipal n. 966, de 14 de março de 2022. Competirá ao órgão/entidade contratante fixar os percentuais, conforme riscos envolvidos, princípios jurídico-administrativos, momentaneamente a proporcionalidade, e as práticas de mercado.

c. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

- IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
- V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013
- 10.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I- a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II- as peculiaridades do caso concreto;
- III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que vier a substituí-lo, e subsidiariamente a Lei Municipal n. 9.861/2016.

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MEDIDAS ACAUTELADORAS.

11.1 Consoante o artigo 46 da Lei Municipal nº 9.861, de 30 de junho de 2016, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

12.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

12.2. 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)

12.2.1. 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 xx 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;

12.3. 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;

12.4. 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)

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

13.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

13.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido

imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

13.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3 Indenizações e multas.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO.

14.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

15.1 - Tramitar os autos à Controladoria-Geral do Município – CGM, em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.

15.2 - Cadastrar o Contrato e respectivos aditivos no sistema do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Goiás – TCM, em até 03 (três) dias úteis a contar da publicação oficial, com respectivo *upload* do arquivo correspondente, não se responsabilizando o MUNICÍPIO, se aqueles órgãos, por qualquer motivo, denegar-lhe aprovação.

15.3 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

15.4 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.

16.1 Fica eleito o foro do Município de MADALENA CE, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor.

Madalena-CE, ____/____/2024.

LOCATARIO

LOCADOR