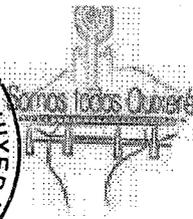




GOVERNO MUNICIPAL  
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixerés”



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA - DFD

Nº: 202501080004

INFORMAÇÕES BÁSICAS DO REQUISITANTE

Unidade requisitante: 01 - SEC. MUN. DO TRABALHO E DESENV.SOCIAL (2025)		
Responsável pela demanda: ALINE DE SOUSA LEMOS		
Cargo: RESPONSÁVEL PELO DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA	Matrícula: --	
E-mail: lemousaline@gmail.com	Telefone: --	Celular: --

INFORMAÇÕES SOBRE O QUE SE PRETENDE CONTRATAR

1. Definição do objeto

Locação de imóvel para atender as necessidades da secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social, destinado ao funcionamento do equipamento social polo de integração da Criança e do Adolescente.

2. Justificativa da contratação

--

3. Quantidade materiais/serviços a demandados

Sequencial	Item	Quantidade	Unidade
1	Locação de imóvel..	11,0	Mês
Catálogo: 14922528 - Entidade		Natureza da despesa: 33903615	
Especificação: Destinado ao funcionamento do equipamento social polo de integração da Criança e do Adolescente.			

4. Dotação orçamentária

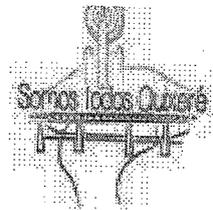
Projeto / Atividade
0701.08.122.0801.2.061 - Gerenciamento da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social
33903615 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

5. Indicação do(s) integrante(s) da equipe de planejamento

CPF	Nome	Função	Matrícula
603.867.763-18	ANTONIO HIAGO RODRIGUES SOUSA LIMA	Presidente	125180-5
065.631.763-99	LILIANE DE FREITAS REBOUÇAS	Membro	126915-1
061.059.093-65	LARISSA DIONARA CUNHA COSTA	Membro	124615-1



**GOVERNO MUNICIPAL**  
**QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”**



Quixeré / CE, 8 de janeiro de 2025

**ALINE DE SOUSA LEMOS**  
Responsável Pelo Documento De Formalização De Demanda





**ESTADO DO CEARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**



**DOCUMENTO**  
**DE**  
**MATRÍCULA DO IMÓVEL**



PREFEITURA  
DE QUIXERÉ

Estado do Ceara  
**Prefeitura Municipal de Quixeré**  
Secretaria de Finanças  
Departamento de Tributos



## FICHA DE CADASTRO DO IMÓVEL

### Identificação do Imóvel

Inscrição: 89 -

Localização Cartográfica: 05.01.0005.0390.0001

Situação Cadastral: normal

Data do Registro: 01/01/2014

Logradouro: 27/100-RUA VEREADOR EFISIO COSTA, 300

Bairro: 1-CENTRO

Loteamento:

Natureza: predial

Patrimônio: particular

CIA Água:

CIA Energia:

Proprietário: 3524 MESSIAS ROMÁRIO DE SANTIAGO LIMA

Endereço: VEREADOR EFISIO COSTA, 300

Bairro: CENTRO

Cidade: QUIXERE

Documento: 04290996302

Complemento:

Código:

Quadra:

Lote:

Insc. Anterior:

Posição Fiscal: tributavel

Telefone:

CNPJ/CPF: 04290996302

CEP: 62920000

UF: CE

Área do Lote: 211,75

Fração Ideal: 0,00

Testada Principal: 5,40

Prof. Principal: 37,15

Nr. Frentes: 1

Nr de Pavimentos: 1

Nr de Unidades: 1

Área Construída: 295,40

Área Comum: 0,00

Valor Venal: Terreno:

Edificação:

=

Valor Declarado:

0,00

Uso Específico: RESIDENCIAL

### Fatores Corretivos do Imóvel

#### Terreno

101	Adequação para ocupação	1	FIRME
103	Topografia	1	PLANO
105	Passeio	1	SEM MEIO-FIO

102	Situação do lote	1	NORMAL
104	Benfeitorias	1	SEM
106	Tipo de Ocupação	1	SEM

#### Edificação

204	Tipo de Edificação	1	RESIDENCIA HORIZONTAL
	Situação dos lados	1	ISOLADOS
208	Acabamento externo	1	SEM
210	Abastecimento d'água	1	SEM
212	Estrutura	1	CONCRETO
214	Classificação	1	BARRACO
216	Instalação elétrica	1	SEM
218	Utilização	1	PRÓPRIO
220	Forro	1	SEM
222	Conservação	1	BOA

205	Situação	1	RECUADA
207	Atributos especiais	1	JARDIM
209	Instalação sanitária	1	SEM
211	Reservatório d'água	1	SEM
213	Cobertura	1	PALHA
215	Acabamento interno	1	SEM
217	Sanitários	1	SEM
219	Piso	1	SEM
221	Esquadria	1	SEM

Quixere, aos 13 de Fevereiro de 2025



PREFEITURA  
DE QUIXERÉ

Estado do Ceara

Prefeitura Municipal de Quixeré

Secretaria de Finanças  
Departamento de Tributos



## ESPELHO DO LANÇAMENTO

### INFORMAÇÕES DO LANÇAMENTO

Código do Documento: 98328

Ano Base: 2024

Contribuinte: **3524 MESSIAS ROMÁRIO DE SANTIAGO LIMA (04290996302)**

VEREADOR EFISIO COSTA, 300 CENTRO QUIXERE CE

**Situação: Oitado**

Referência/Parcela: UNICA

Receita: 34

Natureza: 1112.02.00.00

Controle: 96242

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL E URBANA - IPTU

(+) Valor do Documento: **76,92**

(+) Valor Expediente:

(+) Valor Correção:

(+) Valor Multa:

(+) Valor Juros:

(-) Valor do Desconto: 0,00

(=) Valor Atualizado: **0,00**

Data do Vencimento: 27/12/2024

Prorrogação: 27/12/2024

Tributo/Sigla: IPTU-COTA UNICA

Código do Imóvel: 89

Cartografia: 05.01.0005.0390.0001

Operador do Lançamento: ronaldo

Data de Emissão: 14/10/2024 12:26:01

### INFORMAÇÕES ESPECÍFICAS DA RECEITA

Inscrição Municipal: **000089-2**

Cartografia: **05.01.0005.0390.0001** Código de Controle: 96242

Endereço do Imóvel: **RUA VEREADOR EFISIO COSTA,300 CENTRO CEP:62920-000**

Area Total do Terreno: **211,75** Fração Ideal: **0,00** Área Construída: **295,40**

Valor Venal: 6.928,40 Alíquota Aplicada: 1,00% **Valor do IPTU: 76,92**

Qtd Parcelas: ÚNICA Valor Cota Única: 76,92

Observações:

### INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

### INFORMAÇÕES DA BAIXA

Data do Pagamento: 15/01/2025

Valor Pago: 81,23

Agente Arrecadador: 1

Operador: merces

Observação: Transferencia para conta 6.861-6 Imóvel locado pela prefeitura

### CANCELAMENTO

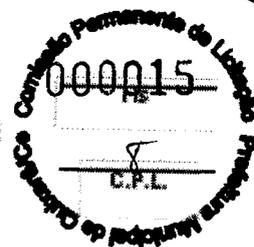
Operador:

Data do Cancelamento:

Motivo:



**GOVERNO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DO TRABALHO E**  
**DESENVOLVIMENTO SOCIAL**  
ADM "Somos Todos Quixeré"



## PROPOSTA DE PREÇOS

## PROPOSTA DE PREÇOS



**PROPONENTE:** MESSIAS ROMÁRIO DE SANTIAGO LIMA

**RG:** 2000099172535

**CPF:** 042.909.963-02

**Endereço:** Rua José Dilson de Sousa, nº 851, Bairro Centro, Quixeré, Ceará, CEP: 62920-000.

**Telefone:** (85) 997836182

**E-mail:** romariolima.eng@gmail.com

### PLANILHA DE PREÇOS

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO COM ESPECIFICAÇÕES	QTD	UND.	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
01.	Locação de imóvel para o funcionamento do equipamento social Pólo da Integração da Criança e do Adolescente, de responsabilidade da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social – STDS.	11	Mês	1.600,00	17.600,00

**VALOR MENSAL:** R\$ 1.600,00 (MIL E SEISCENTOS REAIS).

**VALOR TOTAL:** R\$ 17.600,00 (DEZESSETE MIL E SEISCENTOS REAIS).

Esta proposta é válida por 60 (sessenta dias).

Quixeré/CE, 13 de fevereiro de 2025.

*Messias Romário de Santiago Lima*

**MESSIAS ROMÁRIO DE SANTIAGO LIMA**

CPF Nº 042.909.963-02

**PROPONENTE/PROPRIETÁRIO**



## DECLARAÇÃO

Eu, Messias Romário de Santiago Lima, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador do RG de nº 20000099172535 e inscrito no CPF de nº 042.909.963-02, residente e domiciliado à Rua José Dilson de Sousa, nº 841, Centro, Quixeré – CE, **DECLARO** para os devidos fins que se fizerem necessários, que não pesa sobre o imóvel situado na **RUA VEREADOR EFÍSIO COSTA, Nº 300, CENTRO, QUIXERÉ - CE**, de minha propriedade, qualquer tipo de impedimento de ordem jurídica capaz de colocar risco a locação.

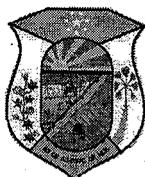
Por ser a firme expressão da verdade, emito a presente declaração.

Quixeré – CE, 13 de fevereiro de 2025.

*Messias Romário de Santiago Lima.*

**MESSIAS ROMÁRIO DE SANTIAGO LIMA**

**DECLARANTE**



**ESTADO DO CEARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**



**JUSTIFICATIVA DE SINGULARIDADE**  
**DO IMÓVEL A SER LOCADO**



GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL



## JUSTIFICATIVA DE SINGULARIDADE DO IMÓVEL A SER LOCADO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00007.20250108/0003-00

A **Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social**, no uso de suas atribuições, vem manifestar-se no sentido de justificar a singularidade do imóvel a ser locado, destinado ao funcionamento do Equipamento Social Pólo de Integração da Criança e do Adolescente, do município de Quixeré/CE, de responsabilidade da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social do município de Quixeré, Ceará.

### 1 - OBJETO

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO EQUIPAMENTO SOCIAL PÓLO DE INTEGRAÇÃO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ**, mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

### 2 - FAVORECIDO

**MESSIAS ROMÁRIO DE SANTIAGO LIMA**, portador do CPF nº 042.909.963-02, residente e domiciliado na Rua José Dilson de Sousa, nº 851, Bairro Centro, Quixeré, Ceará, CEP: 62.920-000.

### 3 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na RUA VEREADOR EFÍSIO COSTA, Nº 300, BAIRRO CENTRO, CEP: 62.920-000, QUIXERÉ, CEARÁ.

### 4 - DO CADASTRO TÉCNICO IMOBILIÁRIO

O imóvel possui inscrição no Cadastro Técnico Imobiliário da Prefeitura Municipal de Quixeré, sob o nº 89.

### 5 - DA JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE

A singularidade do imóvel a ser locado é justificada por possuir características adequadas ao atendimento da necessidade da Administração no que concerne à finalidade precípua de uso a que se destina, uma vez que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda em questão.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende os interesses da administração, vez que os outros imóveis



# GOVERNO MUNICIPAL

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



pesquisados não tem espaço suficiente para atender tais necessidades específicas, sendo, desta forma, incompatíveis para o funcionamento do equipamento social Pólo de Integração da Criança e do Adolescente do município de Quixeré/CE.

Importante observar que a locação do imóvel em questão tem por finalidade proporcionar às crianças e aos adolescentes do município de Quixeré/CE, usuários dos serviços a serem ofertados, de um imóvel com estrutura adequada e segura para a realização dos serviços e desenvolvimento das atividades a ele inerentes.

Dessa forma, é imperioso ter uma instalação adequada para o funcionamento do Pólo de Integração da Criança e ao Adolescente deste Município.

Nesse sentido, o imóvel em comento guarda todas as condições supra apresentadas, além de que está localizado em área central e de fácil acesso.

Conclui-se, portanto, que o imóvel possui estrutura adequada e singular necessária para atender à demanda objeto dessa contratação, e, ainda, que inexistente outro imóvel de igual estrutura e localização nessa área para atender as necessidade da Administração.

Sobre a situação física do imóvel em questão, foi realizado laudo de vistoria pelo Setor de Engenharia do Município para verificação das condições físicas e estruturais do imóvel.

Assim sendo, resta justificada a escolha do referido imóvel para a finalidade a que se destina, nos termos do Art. 74, §5º, inciso III, da Lei 14.133/2021.

Quixeré - CE, em 13 de fevereiro de 2025.

  
Maria Eliete Fernandes Oliveira  
ORDENADORA DE DESPESAS

Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Social - Portaria nº 009.03.01.2022  
Município de Quixeré/CE



**ESTADO DO CEARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**



## **TERMO DE REFERÊNCIA**



**ESTADO DO CEARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**



**TERMO DE REFERÊNCIA**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00007.20250108/0003-00**

**1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO**

1.1. O objeto deste Termo de Referência é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO À RUA VEREADOR EFÍSIO COSTA, Nº 300, BAIRRO CENTRO, CEP: 62.920-000, QUIXERÉ, CEARÁ, PARA O FUNCIONAMENTO DO EQUIPAMENTO SOCIAL PÓLO DE INTEGRAÇÃO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, CEARÁ,** pelo prazo de **11 (onze) meses**, com possibilidade de prorrogação conforme as condições estipuladas no contrato.

**2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

2.1. A contratação fundamenta-se pela necessidade da locação para atender às demandas da **Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social**, descritas neste termo de referência, conforme art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e na Lei nº 8.245, de 1991.

**3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

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

**4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

4.1. O imóvel deve atender os requisitos específicos, como localização, tamanho, infraestrutura e acessibilidade.

**5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

5.1. O contrato será executado mediante a ocupação do imóvel pelo período de **11 (onze) meses**, durante o qual o locador se responsabiliza por manter a estrutura do imóvel durante todo o período de locação, incluindo elementos como teto, parede, portas, piso, instalação elétrica, hidráulica e sanitária.

**6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (caput do art. 115 da Lei nº 14.133, de 2021).



**ESTADO DO CEARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**



- 6.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e o contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, o uso de mensagem eletrônica para esse fim, ou utilização de plataforma eletrônica de gestão de contratos, quando existente.
- 6.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante do Contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 6.4. Após a assinatura do termo de contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade convocará o representante do contratado para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.
- 6.5. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos (caput do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021).
- 6.6. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.
- 6.6.1. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;
- 6.6.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;
- 6.6.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.
- 6.6.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato (inciso V do art. 22 do Decreto nº 11.246, de 2022).
- 6.6.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.
- 6.7. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
- 6.7.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.
- 6.8. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da



**ESTADO DO CEARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**



necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.8.1. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que

obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.8.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

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

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

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

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

## **7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

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

## **8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

8.1. A seleção do fornecedor, neste caso especificamente referindo-se ao locador, foi conduzida com estrita observância ao disposto no Artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021. A escolha fora baseada em critérios objetivos e previamente definidos, tais como, laudo de avaliação emitido pela comissão de avaliação do Município de QUIXERÉ - CE, localização estratégica do imóvel, adequação do espaço às necessidades específicas do locatário e demais requisitos pertinentes ao objeto do contrato. Esta abordagem assegura a transparência e a eficiência do processo de seleção, alinhando-se com os princípios de legalidade e isonomia que regem as contratações no âmbito da referida legislação.

8.3. A escolha recaiu sobre o imóvel de propriedade da pessoa física - **MESSIAS ROMÁRIO DE SANTIAGO LIMA**, portador do CPF nº 042.909.963-02, residente e domiciliado na Rua José Dilson de Sousa, nº 851, Bairro Centro, Quixeré, Ceará, CEP: 62.920-000.



**ESTADO DO CEARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**



8.2. Para fins de habilitação, deverá a pessoa jurídica comprovar os seguintes requisitos:

**HABILITAÇÃO JURÍDICA**

- 8.3. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- 8.4. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- 8.5. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;
- 8.6. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal - SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 8.7. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME nº 77, de 18 de março de 2020.
- 8.8. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 8.9. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz
- 8.10. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

**HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA**

- 8.14. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso;
- 8.15. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- 8.16. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);



**ESTADO DO CEARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**



8.17. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

8.18. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual/Municipal/Distrital relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

8.19. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual/Municipal/Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

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

8.21. O licitante enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar nº 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

### **9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

9.1. O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 1.600,00 (Mil e Seiscentos Reais)**, avaliado dentro dos padrões normais de mercado do Município de QUIXERÉ - CE. Este processo está alinhado com as diretrizes estabelecidas no Artigo 23 da Lei nº 14.133/21.

### **10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no **Orçamento Municipal de 2025** com a seguinte **Dotação Orçamentária**: 0701 08 122 0801 2.061 - Gerenciamento da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social; **Elemento de Despesa**: 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física; **Subelemento de Despesa**: 3.3.90.36.15 - Locação de Imóveis, **Fontes de Recursos**: 1500000000 - Recursos não vinculados de impostos.

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

### **11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

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

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



**ESTADO DO CEARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**



- 11.1.2. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos no contrato, e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes, bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.
- 11.1.3. Fornecer mensalmente e quando solicitado pela LOCATÁRIA certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT). Esta exigência refere-se tanto ao proprietário do imóvel quanto à eventual imobiliária que intermedeia o presente negócio;
- 11.1.4. Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 11.1.5. Fornecer declaração, quando requerido, atestando não haver impedimento em contratar com a Administração Pública, bem como de atendimento à norma do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;
- 11.1.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 11.1.7. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 11.1.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 11.1.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 11.1.10. Pagar as eventuais despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel. Os eventuais valores relativos à área comum do imóvel (despesas condominiais ordinárias) deverão ser apresentados à LOCATÁRIA, instruídos com planilha demonstrativa de custos e com comprovantes discriminados das despesas da cota-parte correspondente à área utilizada pela LOCATÁRIA. Ocorrendo dúvida ou divergência relacionada à planilha demonstrativa e/ou aos comprovantes das despesas, o pagamento ficará pendente até que sejam apresentados, pelo LOCADOR, os documentos correspondentes. Nesta hipótese, o prazo para pagamento, que coincide com o prazo para pagamento do aluguel, será interrompido, iniciando-se após a regularização;
- 11.1.11. Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel;
- 11.1.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;
- 11.1.13. Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais;
- 11.1.14. Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

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

12.1.1. Receber o imóvel, após comunicação do LOCADOR, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes, desde



**ESTADO DO CEARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**



que cumpridas as condições estabelecidas neste instrumento e seu anexo I, bem como no Termo de Referência.

- 12.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 12.1.3. Pagar o aluguel e os encargos da locação (inclusive as eventuais despesas ordinárias de condomínio, se houver, estas pagas diretamente à administração do condomínio - neste caso, fica o LOCADOR obrigado a apresentar os cálculos e índices que fundamentem eventuais correções ao final de cada 12 (doze) meses contados da data do termo de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA);
- 12.1.4. Indenizar e Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 12.1.5. Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas;
- 12.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 12.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;
- 12.1.8. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 12.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio do LOCADOR, dispensado o consentimento deste para a colocação de divisórias, redes e películas de proteção nas janelas, instalação de equipamentos de ar-condicionado e instalação de persianas.
- 12.1.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 12.1.11. Pagar as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet, manutenção dos equipamentos de combate a incêndio e aparelhos de ar-condicionado instalados no imóvel, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens.
- 12.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991;
- 12.1.13. O LOCATÁRIO poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel.

### **13. DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES**

- 13.1. O Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pela LOCATÁRIA (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com o LOCADOR, no prazo de até **15 (quinze) dias**.
- 13.2. O Termo de Recebimento de Chaves pela LOCATÁRIA, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante da LOCATÁRIA e do LOCADOR.



**ESTADO DO CEARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**



- 13.3. O LOCATÁRIO obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos.
- 13.4. A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria de Saída.
- 13.5. O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pela LOCATÁRIA em até **05 (cinco) dias** após a comunicação ao LOCADOR. Caso o LOCADOR não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pela LOCATÁRIA.
- 13.6. Realizada a vistoria de saída, o LOCADOR será noticiado com prazo de **03 (três) dias** para a entrega das chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento do LOCADOR importará no recebimento tácito das chaves.
- 13.7. Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação. Não havendo acordo quanto a valores, poderá a LOCATÁRIA efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.
- 13.8. A LOCATÁRIA obrigar-se-á a pagar os danos/reparos apontados na vistoria de saída (sem prejuízo de eventual negociação entre as partes), sendo que o orçamento para esses reparos deverá ser apresentado pelo LOCADOR, que será aferido pela LOCATÁRIA, mediante pesquisa de mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá à LOCATÁRIA tal providência, com posterior pagamento ao LOCADOR do valor obtido.
- 13.9. A LOCATÁRIA deverá entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contrarrecibo, do consumo final da luz, água/esgoto e do desligamento do telefone e das eventuais taxas, caso o LOCADOR, sendo possível, não pretenda manter quaisquer desses serviços em funcionamento, deverá ser realizada a transferência imediata.

#### **14. DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO**

- 14.1. O LOCADOR obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, durante o prazo do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura expressamente a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador as condições deste instrumento, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.
- 14.2. A alteração do locador em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado será efetuada por termo aditivo.



**ESTADO DO CEARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**



### **15. DA FISCALIZAÇÃO**

- 15.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, indicado em ato específico, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.
- 15.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.
- 15.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
- 15.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
- 15.5. O LOCADOR deverá no prazo de **05 (cinco) dias úteis**, contados da publicação do presente instrumento, indicar preposto para representá-la na execução do contrato, caso não seja o próprio LOCADOR.

### **16. DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA**

- 16.1. Constituem prerrogativas da LOCATÁRIA em relação ao presente instrumento:
- I. Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do LOCADOR;
  - II. Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei nº 14.133/2021, observada a cláusula de extinção descrito neste contrato;
  - III. Fiscalizar sua execução;
  - IV. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
  - V. Nos casos de interesse público e nas hipóteses de necessidade de acautelar a apuração administrativa de infrações contratuais pelo LOCADOR, inclusive após a extinção do contrato, pode, provisoriamente, ocupar bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato.

### **17. DAS COMUNICAÇÕES**

- 17.1. Qualquer comunicação entre as partes somente terá validade se devidamente formalizada por escrito, por qualquer meio admitido em Direito, desde que confirmado o recebimento junto ao destinatário.
- 17.2. As solicitações previstas neste instrumento deverão ser direcionadas da seguinte forma:



**ESTADO DO CEARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**

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

17.2.2. Quanto à execução contratual, pagamento de aluguel e demais encargos, verificação de nota débito e certidões, esclarecimento sobre cumprimento de cláusulas contratuais, encerramento de consumo de energia elétrica/luz, água/esgoto, telefone e das eventuais taxas, através de e-mail ou de plataforma eletrônica de gestão de contratos, quando existente;

17.2.3. Quanto à aferição e recebimento de imóvel, como emissão/conferência de Laudos de Vistorias de Entrada e Saída de imóvel, emissão de termo de recebimento e entrega de chaves, através de e-mail ou de plataforma eletrônica de gestão de contratos, quando existente.

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

**18. DO FORO**

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Quixeré - CE, para dirimir as questões oriundas deste ajuste, com exclusão de outro qualquer, ainda que privilegiado.

QUIXERÉ - CE, em 14 de fevereiro de 2025.

*Antonio Hiago Rodrigues Sousa Lima*  
**ANTÔNIO HIAGO RODRIGUES SOUSA LIMA**  
**PRESIDENTE DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO**  
**MUNICÍPIO DE QUIXERÉ / CE**

APROVO O PRESENTE TERMO DE REFERÊNCIA EM: 14/02/2025.

*Maria Eliete Fernandes Oliveira*  
**Maria Eliete Fernandes Oliveira**  
**ORDENADORA DE DESPESAS**  
**Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Social - Portaria nº 009.03.01.2022**  
**Município de Quixeré/CE**