

PROPOSTA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL



À Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Quixeramobim

Apresentamos à SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS, TEC. E INOVAÇÃO proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público referente ao Processo de nº 140213010002, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Município de Quixeramobim, Estado do Ceará, com vistas à futura LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DE FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA CRECHE HELENA PONTES DE INTERESSE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO DO MUNICÍPIO DE QUIXERAMOBIM/CE, nos seguintes termos:

- Dados do imóvel: Imóvel localizado na Rua Dom Hélio Campos, Nº 54, Centro, Quixeramobim, CEP 63.800-000
- Prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: 10 (dez) dias úteis, a contar da assinatura do Contrato;
- Total da área privativa: 417,38 (quatrocentos e dezessete metros e trinta e oito centímetros quadrados).
- Total da área total (incluindo garagem, escadarias, área privativa, entre outras áreas consideradas de uso comum): 417,38 (quatrocentos e dezessete metros e trinta e oito centímetros quadrados).
- Valor mensal do aluguel: R\$ 4.536,00 (Quatro mil quinhentos e trinta e seis reais).
- Valor mensal do condomínio: Não se Aplica
- Estacionamento: 03 (três) vagas abertas.

Declaramos que:

- O imóvel ofertado estará disponível ao (à) SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS, TEC. E INOVAÇÃO conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial;
- Nos preços cotados está incluída despesas como IPTU que fazem parte do presente objeto, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: 90 (noventa) dias.

Dados do proprietário:

Nome: **José Luciano de Freitas de Almeida**

CPF nº: **732.937.333-87**

Endereço: **Rua 25 de Março, Nº 410**

Telefone: **(88) 9.9956-2412**

Cidade: **Quixeramobim**

UF: **CE**

Dados bancários:

Banco: **Brasil** Agência: **0536-3** Conta Corrente: **24.742-1**



Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome: **Teresa Cristina Freire Feitosa**

CPF: **019.489.633-10**

Carteira de Identidade: **2000010109707**

Nacionalidade: **Brasileiro**

Estado Civil: **Casada**

Endereço: **Rua 25 de Março N° 410**

Telefone: **(88) 99722-0512**

Endereço Eletrônico: **teresacristina006@gmail.com**

Anexos:

- Tabela de requisitos obrigatórios e desejáveis (etapas 1 e 2), acompanhada da documentação comprobatória;
- Documentos exigidos e outros julgados necessários.

Quixeramobim-CE, 04 de fevereiro de 2025

JOSE LUCIANO DE FREITAS DE ALMEIDA

José Luciano de Freitas de Almeida

(Proprietário)



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1- INTRODUÇÃO:

O setor de Engenharia da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura do Município de Quixeramobim vem, por meio deste, apresentar o resultado de avaliação de imóvel para fins de LOCAÇÃO, onde funcionará o anexo do Centro de Educação Infantil Helena Pontes, localizado no município de Quixeramobim.

2- LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA:

Interessado: Secretaria de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação do Município de Quixeramobim.

Representante legal: José Luciano de Freitas de Almeida CPF: 732.937.333-87.

Endereço do imóvel: Rua Dom Hélio Campos, 54 – Monteiro de Moraes, Quixeramobim/CE.

Data da vistoria: 24 de fevereiro de 2025.

Identificação do imóvel: Prédio Comercial.

Classificação do imóvel: Comercial.

Área do imóvel: 417,38 m².

3- CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

- Estrutura bem conservada, em terreno de topografia plana, situada em área comercial;
- Área total (incluindo garagem, escadarias, área privativa, entre outras áreas comuns) de 417,38 (quatrocentos e dezessete virgula trinta e oito) metros quadrados;
- Sua fachada é simples, e possui considerável espaço interior;
- O local tem estacionamento de fácil acesso;
- Trata-se de imóvel comercial, composto por 02 (dois) pavimentos, o primeiro pavimento é livre, sem divisórias e, o segundo pavimento destinado a residência;
- Servirá para funcionamento do Centro de Educação Infantil Helena Pontes;
- Encontra-se em bairro de divisa ao centro do município;

OBS: SEGUE RELATÓRIO FOTOGRÁFICO (06) NO ANEXO A.

4- ESTADO DO IMÓVEL:

- O teto encontra-se em bom estado de conservação;
- A pintura encontra-se em estado regular de conservação;
- Os trincos e fechaduras encontram-se em boas condições;
- A parte hidráulica aparentemente encontra-se em bom estado, sem vazamentos ou entupimentos aparentes;
- O reboco encontra-se em boas condições;
- Os pisos e azulejos encontram-se em bom estado de conservação;



- A parte elétrica encontra-se em bom estado conservação;
- O imóvel apresenta boa iluminação e ventilação;
- O imóvel encontra-se apto para receber o anexo CEI Helena Pontes

5- AVALIAÇÃO:

Base para cálculo do valor mensal do aluguel:

R\$ 2.246,93/m² > CUB-CE de janeiro/2025, CAL-8

417,38 m² > Área do imóvel

R\$ 937.823,64 > Valor do imóvel (construção)

0,51% > Percentual considerado sobre o valor do imóvel para definir o valor da locação (varia entre 0,5% a 1,0%),

R\$ 4.782,90 > Valor da locação (calculado)

6- ENCERRAMENTO

Informamos que o preço do aluguel estará em torno de **R\$ 4.782,90**, ficando claro o que o fator que vai determinar o preço final será a demanda de mercado, contudo, entendemos que valor aceito para aluguel fica a cargo da Secretaria de Educação, Ciências, Tecnologia e Inovação do Município de Quixeramobim.

Colocamo-nos a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Quixeramobim (CE), 24 de fevereiro de 2025.

Flavio Soares Nunes
Engº Civil CREA/CE 324765
Mat.135952-5

Flavio Soares Nunes
CREA - RJ 1988103677
Engenheiro Civil

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2514022701-INE

1 - ABERTURA:

Eu, ANA EDNA LEITE LEITÃO, Ordenador(a) de Despesas do(a) SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS, TEC. E INOVAÇÃO, instauro o presente processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** objetivando o(a) **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DE FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA CRECHE HELENA PONTES DE INTERESSE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO DO MUNICÍPIO DE QUIXERAMOBIM/CE**, em conformidade com o Termo de Referência e demais documentos anexados ao Processo Administrativo de nº 140213010002, partes integrantes deste termo.

2 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

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

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo 37 inciso XXI da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio trazido para a Administração Pública, via aprovação e sanção de lei na esfera federal, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

"(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações."

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

A contratação em tela enquadra-se no disposto no Artigo 74 Inciso V da Lei nº. 14.133, de 1 de abril de 2021, referindo-se à Inexigibilidade de Licitação para locação de imóveis pela administração pública.

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

[...]



V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

A INEXIGIBILIDADE, portanto, é aplicável quando inviável a competição, em especial nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A rigor do ARTIGO 74 INCISO V da Lei nº. 14.133, de 1 de abril de 2021, resta caracterizada a inviabilidade de licitação para o objeto em questão, conforme documentos anexados aos autos.

3 - JUSTIFICATIVA TÉCNICA:

A locação de imóvel destinado ao funcionamento do anexo da Creche Helena Pontes se faz necessária em virtude do crescimento da demanda por vagas na educação infantil no município de Quixeramobim/CE. Este anexo tem como objetivo atender a um número significativo de crianças, proporcionando um ambiente adequado e estruturado para o desenvolvimento educacional e social dos alunos. O imóvel a ser locado precisa possuir infraestrutura compatível com as exigências da Secretaria de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação (SECTI), incluindo espaços amplos, arejados e seguros, que garantam o bem-estar e a qualidade do atendimento às crianças. Além disso, o local deve possuir instalações adequadas para a realização de atividades pedagógicas e recreativas. A locação de um imóvel já estruturado é a solução mais viável e eficiente, considerando que a construção de um novo espaço demandaria um período de tempo considerável, visto que o município não dispõe de imóvel próprio para funcionamento das atividades supramencionadas. Conforme evidencia-se um imóvel estruturado irá trazer mais conforto as crianças e profissionais e impactará em maior eficiência nas metas a serem cumpridas pela referida unidade de ensino, setor essencial para o Município. A escolha do imóvel será realizada de forma criteriosa, levando em consideração a proximidade com a população atendida, a facilidade de acesso e a adequação das condições físicas do local para o desenvolvimento das atividades educacionais. Dessa forma, a locação de imóvel atenderá prontamente à demanda de vagas e à oferta de serviços de educação infantil de qualidade para o município de Quixeramobim, atendendo aos princípios de universalidade e equidade, fundamentais para a construção de uma educação pública eficiente e acessível a todos. Dessa forma, a locação do imóvel para o funcionamento do anexo da Creche Helena Pontes é essencial para o cumprimento das metas da Secretaria de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação, visando oferecer um ambiente educativo que favoreça o aprendizado e o desenvolvimento integral das crianças da região.

Inicialmente informamos que o(a) SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS, TEC. E INOVAÇÃO não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas desta contratação.

A escolha recaiu no imóvel situado à Rua/Avenida Fom Hélio Campos, nº 54, bairro Centro, Município de Quixeramobim, Estado do Ceará, de propriedade do(a) José Luciano de Freitas de Almeida, por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, conforme resultado do Chamamento Público realizado pelo órgão contratante que resultou em somente uma proposta apta a fornecer o imóvel para a administração, e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo.

O imóvel referido foi avaliado pelo Setor de Engenharia da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura da Prefeitura Municipal de Quixeramobim, estando o valor proposto pelo proprietário do imóvel compatível com o valor registrado no Laudo de Avaliação Imobiliária e com o valor médio de mercado praticado com a Administração.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades do(a) SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS, TEC. E INOVAÇÃO com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade da população.



O imóvel que é objeto do presente processo possui localização adequada para atender as necessidades da administração, com fácil acessibilidade, é valido ressaltar a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o serviço em tela.

Ainda o imóvel é escolhido constatado a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

Foi certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel.

4 - RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA:

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na Rua/Avenida Dom Hélio Campos, nº 54, bairro Centro, Município de Quixeramobim, Estado do Ceará, pertencente ao(à) Locador(a) JOSE LUCIANO DE FREITAS DE ALMEIDA, inscrito(a) no CNPJ/CPF nº 732.937.333-87, tendo em vista o imóvel apresentar a melhor estrutura, área física e localização, e devido a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para atender às necessidades do(a) SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS, TEC. E INOVAÇÃO, além de possuir preço compatível com o de mercado, conforme laudo técnico de avaliação.

5 - JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

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

De forma a zelar com a correta utilização dos recursos públicos, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço, a teor do inciso VII do artigo 72 da Lei nº 14.133/2021.

Assim, vale ressaltar que o referido imóvel foi avaliado pelo Setor de Engenharia da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura da Prefeitura Municipal de Quixeramobim, estando o valor proposto pelo proprietário do imóvel compatível com o valor registrado no Laudo de Avaliação Imobiliária e com o valor médio de mercado específico, segundo documentação anexada ao processo.

Assim, vale ressaltar que o preço a ser pago encontra-se em conformidade com a média do mercado específico, e que valor global do objeto a ser contratado será de **R\$ 54.432,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL E QUATROCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS)**, sendo o valor mensal de **R\$ 4.536,00 (quatro mil quinhentos e trinta e seis reais)**.

6 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE DE RECURSOS:

Os recursos necessários para a cobertura da referida despesa estão devidamente alocados no orçamento municipal vigente da Unidade Gestora FUNDO DE MANUTENÇÃO DO ENSINO E DESENV. ED. BÁSICA, de acordo com o Projeto Atividade / Elemento de Despesa / Fonte de Recursos consignados abaixo:

- 14 02 12 365 1403 2.137 3.3.90.36.15 1540000000

7 - PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:

O prazo de vigência contratual será 12 (DOZE) MESES, contados a partir da data de sua publicação, podendo ser prorrogado por meio de termo de aditivo, por um ou mais períodos, respeitado o prazo máximo de 10 (dez) anos e demais requisitos do art. 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

8 - CONCLUSÃO:



Face ao exposto, o(a) SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS, TEC. E INOVAÇÃO entende que restam preenchidos os requisitos para a contratação direta mediante inexigibilidade de licitação, na forma do artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial (art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021).

É obrigatória a divulgação e a manutenção do inteiro teor do termo de contrato e aditamentos no Portal Nacional de Contratações Públicas, conforme determina o art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021.

Constitui anexo deste documento a Minuta do Termo de Contrato (Anexo I).

Município de Quixeramobim, Estado do Ceará, 27 de Fevereiro de 2025.



ANA EDNA LEITE LEITÃO - SECRETÁRIO(A)

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS, TEC. E INOVAÇÃO



**AUTORIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2514022701-INE**

CONSIDERANDO os elementos contidos no presente processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, que foi devidamente justificado, tanto pela razão da escolha do fornecedor/prestador de serviços, quanto pela justificativa dos preços;

CONSIDERANDO que o processo foi instruído com os documentos e requisitos preconizados nos incisos I ao VII do artigo 72 da Lei Federal 14.133/2021;

CONSIDERANDO que o PARECER JURÍDICO ratifica que foram cumpridas as exigências legais e os requisitos mínimos para a contratação e que o processo se encontra amparado pelo ARTIGO 74 INCISO V da Lei nº 14.133 de 1 de abril de 2021;

Em cumprimento ao inciso VIII, do artigo 72, da Lei Federal nº 14.133/2021 **AUTORIZO** a contratação direta através do Processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 2514022701-INE, com fundamento no ARTIGO 74 INCISO V da Lei nº 14.133/2021, nos termos descritos abaixo:

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DE FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA CRECHE HELENA PONTES DE INTERESSE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO DO MUNICÍPIO DE QUIXERAMOBIM/CE

CONTRATADO(A): JOSE LUCIANO DE FREITAS DE ALMEIDA - CNPJ/CPF: 732.937.333-87 - Endereço: RUA 25 DE MARÇO, 410, Quixeramobim - Ceará, CEP: 63800-000

VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO: 12 (DOZE) MESES

VALOR TOTAL: R\$ 54.432,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL E QUATROCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS)

Diante do exposto, o(a) Sr(a). ANA EDNA LEITE LEITÃO, Secretário(a) Municipal e Ordenador(a) de Despesas do(a) SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS, TEC. E INOVAÇÃO, **RATIFICA** a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 2514022701-INE, com fulcro no ARTIGO 74 INCISO V da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Este ato será divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, em atendimento aos preceitos estabelecidos no artigo 72, parágrafo único da Lei nº 14.133 de 1 de abril de 2021.

Município de Quixeramobim, Estado do Ceará, 14 de Março de 2025.



ANA EDNA LEITE LEITÃO - SECRETÁRIO(A)

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS, TEC. E INOVAÇÃO



ANA EDNA LEITE LEITÃO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

**EXTRATO DE AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2514022701-INE**

O(A) Sr(a). ANA EDNA LEITE LEITÃO, Secretário(a) Municipal e Ordenador(a) de Despesas do(a) SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS, TEC. E INOVAÇÃO, faz publicar o presente extrato resumido do **ATO DE AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO DO PROCESSO DE Nº 2514022701-INE**, a seguir:

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DE FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA CRECHE HELENA PONTES DE INTERESSE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO DO MUNICÍPIO DE QUIXERAMOBIM/CE;

VALOR TOTAL: R\$ 54.432,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL E QUATROCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS);

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: ARTIGO 74 INCISO V DA LEI FEDERAL Nº 14.133/21 E SUAS ALTERAÇÕES POSTERIORES;

CONTRATANTE: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS, TEC. E INOVAÇÃO

CONTRATADO(A): JOSE LUCIANO DE FREITAS DE ALMEIDA - CPF/CNPJ: 732.937.333-87;

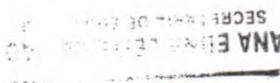
VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO: 12 (DOZE) MESES.

Município de Quixeramobim, Estado do Ceará, 14 de Março de 2025.



ANA EDNA LEITE LEITÃO - SECRETÁRIO(A)

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS, TEC. E INOVAÇÃO





PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM
PROCESSO Nº 2514022701-INE



**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DO ATO DE AUTORIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2514022701-INE**

CERTIFICO, para os devidos fins, especialmente em atendimento ao Disposto na Lei Federal nº 14.133/21 e alterações posteriores, que o **ATO DE AUTORIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA** do processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 2514022701-INE, foi devidamente publicado no sítio eletrônico oficial do(a) PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM, conforme estabelece Art. 87 da Lei Orgânica do Município de Quixeramobim, e em atendimento aos preceitos estabelecidos no artigo 72, parágrafo único da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, respeitando dessa forma, o princípio da publicidade dos atos públicos. Dado e passado nesta cidade de Quixeramobim, Estado do Ceará, nesta data.

Município de Quixeramobim, Estado do Ceará, 14 de Março de 2025.

ANA EDNA LEITE LEITÃO - SECRETÁRIO(A)

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS, TEC. E INOVAÇÃO