



ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE BANABUIÚ
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02.001/2025
Processo administrativo 02.2025.01.14.03

1. DO OBJETO

1.1 Prospecção do mercado imobiliário em Banabuiú-CE com vistas à **LOCAÇÃO DE TERRENO URBANO PARA INSTALAÇÃO DAS ANTENAS RETRANSMISSORAS DE TV ABERTA PARA O MUNICÍPIO DE BANABUIÚ, DE RESPONSABILIDADE DO GABINETE DO PREFEITO**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital e seus anexos.

2. DO OBJETIVO

2.1 O objetivo deste Edital é fornecer elementos com as regras do chamamento público que poderá resultar na escolha de imóvel adequado para instalação da(s) unidade(s) das **ANTENAS RETRANSMISSORAS DE TV ABERTA**.

2.2 As especificações deste Edital contêm as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

3. DA JUSTIFICATIVA PARA A PROSPECÇÃO

3.1 A prospecção pretendida justifica-se pela necessidade de mudança do modelo de ocupação dos imóveis da **SECRETARIA DE GOVERNO** na tentativa de reduzir os custos, com a identificação de espaço mais econômico em termos de despesas de custeio, proporcionando atender os objetivos estratégicos (Garantir a sustentabilidade econômico-financeira) e (Aprimorar a eficiência operacional), aprovados pelo Gestor Municipal.

4. DO FUNDAMENTO LEGAL

4.1 A locação obedecerá ao disposto na Lei 14.133, de 01/04/2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Decreto Municipal nº 186/2024 que regulamenta o procedimento auxiliar denominado credenciamento, conforme dispõe o artigo 79 da Lei nº 14.133 de 2021, orientações da Procuradoria Geral do Município, orientações do Acórdão TCU 1479/2019 Plenário, bem como ao estipulado neste Edital.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1 - Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam do Anexo 01 – Requisitos do Imóvel deste Edital.

§.2 - O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

§.3 - Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas na legislação vigente.

§.4 - O imóvel deverá atender às exigências do corpo de bombeiros, devendo estar vigente o laudo expedido pelo CBMCE (Corpo de Bombeiros Militar do Ceará).

§.5 - O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 24 (vinte e quatro) horas após a assinatura do contrato, com toda a sua infraestrutura definida conforme o Anexo 1, além das adaptações necessárias ao layout aprovado pela Secretaria de Governo, todas concluídas e em condições de operação imediata.

6 – DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

6.1 De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pela Secretaria de Governo, os interessados deverão apresentar suas propostas conforme Anexo 02 - Modelo de Proposta.

6.2 - As propostas deverão ser enviadas até o dia **28/02/2025**, para o endereço eletrônico licitacao@banabuiu.ce.gov.br, direcionadas a Comissão de Licitação.

6.2.1 - Não será considerada proposta encaminhada após a data limite constante do item anterior.

6.2.2 - Até a data limite para apresentação das propostas, o proponente poderá reencaminhar sua proposta e será considerada pela Comissão, para fins de avaliação, a última proposta recebida.

6.3 - Cada proposta deverá ser encaminhadas com os seguintes dados: descrição do imóvel, localização, área física, instalações existentes e atender as exigências mínimas do Edital, além de conter o valor para a locação mensal, sendo devidamente assinada e datada.

6.4 - Deverá estar acompanhada do Comprovação de Propriedade do Imóvel, da Certidão negativa de ônus real que possa pesar sobre o imóvel, da Certidão de quitação do IPTU, da Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou do Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica.

6.5 - A validade das propostas deverá ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias corridos, contados do último dia previsto para entrega das propostas, prorrogável mediante interesse da Secretaria de Governo e acordado entre as partes.

6.6 - A análise e seleção da proposta será realizada pela comissão designada pela Secretaria Municipal de Governo.



6.7 - A Secretaria Municipal de Governo não está obrigada a contratar qualquer proposta classificada, uma vez que este chamamento público é um mecanismo para prospectar o mercado, cujo intuito é identificar os imóveis que atendam às necessidades desta Unidade Gestora.

6.8 - O resultado será publicado no Diário Oficial do Município e no site <https://www.banabuiu.ce.gov.br/> e, oportunamente, será convocado o proprietário do imóvel para a formalização do contrato, na forma da lei.

7 - DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

7.1 - O Chamamento Público não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou aceite de qualquer proposta que tenha sido apresentada, tampouco a que tiver ofertado maior valor estimativo.

7.2 - A seleção da melhor proposta entre as qualificadas levará em consideração, os seguintes critérios:

- a) localização;
- b) área;
- c) qualidade do imóvel;
- d) adequação;
- e) segurança;
- f) condições de acessibilidade; preço pretendido pela futura locação.

8 - DOS RECURSOS

8.1- Da análise da documentação e da decisão proferida pela Secretaria Municipal de Governo, caberá recurso no prazo de 03 (três) dias, contados da intimação do ato.

9 - DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

9.1 - A partir do resultado da avaliação dos imóveis ofertados, o imóvel selecionado será submetido a laudo de avaliação pelo Setor de Tributos do Município ou por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA/CAU local, providenciado sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Governo. Havendo aceitação pela Secretaria Municipal de Governo, serão iniciados os procedimentos para a contratação, observadas as exigências legais.

9.2 - Situações a encontrar / avaliar:

9.2.1 - Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Secretaria Municipal de Governo, a administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação (art. 74, inciso V da Lei 14.133/21);



9.2.2 - Caso seja disponibilizado mais de um imóvel em condições de atender a Secretaria Municipal de Governo, a administração poderá optar pela contratação do imóvel com menor valor e desde que atenda aos requisitos exigidos, dar-se-á a contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação;

9.2.3 - Existindo mais de um imóvel em condições de atender a Secretaria Municipal de Governo e não estando presentes as necessidades de instalação e localização que condicionam a escolha do imóvel, far-se-á uma licitação.

9.2.4 - Caso a avaliação conclua pela inviabilidade da locação, a administração não prosseguirá com a contratação.

10. DAS CONDIÇÕES PARA A CONTRATAÇÃO

10.1. Após atendimento das exigências do Chamamento Público, o imóvel será avaliado sobre a adequação do valor do aluguel ao preço de mercado.

10.2. O valor final do aluguel a ser contratado será negociado com observância do valor de avaliação constante no laudo, com vigência a partir da efetiva ocupação do espaço. Poderá ser reajustado anualmente, tendo por base a variação do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ou, na ausência deste, por outro índice que vier a ser estipulado pelo Governo Federal para reajustamento de contratos de locação de imóveis não residenciais.

10.2.1 A Secretaria Municipal de Governo se responsabilizará além do valor do aluguel, pelos pagamentos dos encargos constantes do Artigo 23 da Lei Federal nº 8245/91, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como as despesas condominiais regulares inclusa a manutenção contínua, IPTU anual proporcional ao período da locação e seguro contra incêndio, após a efetiva ocupação do imóvel. Também pelo pagamento das despesas condominiais específicas da área privativa, caso venha a ser contratada.

10.2.2 O pagamento do valor do aluguel ocorrerá independente dos componentes definidos neste item, observada a carência acordada com o proprietário.

10.3 - A celebração do contrato deverá ocorrer em prazo de 5 (cinco) dias úteis da sua disponibilização para a assinatura digital pelas partes.

10.4 - O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Secretaria Municipal de Governo devendo ser considerada para o início dos pagamentos a carência ofertada pelo proprietário.

10.5 - Para assinatura do contrato, serão exigidos e/ou consultados os documentos a seguir listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia do comprovante de titularidade do imóvel;
- b) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união, Certidão Negativa do Estado e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas se o



locador for pessoa física;

c) se o locador for pessoa jurídica: CNPJ, contrato social, certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e do Estado e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

d) cópia do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

e) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;

f) Contrato Social da imobiliária, se for o caso;

h) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

10.5.1. Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documento em substituição aos documentos exigidos no presente Edital e seus Anexos.

10.6. Se contratado o imóvel, o proponente escolhido deverá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da Secretaria de Governo, no prazo definido no item 5.5.

11. DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

11.1 Do direito aplicável

11.1.1 As relações entre locador e locatário serão regidas pela Lei do Inquilinato (Lei Federal n. 8.245, de 18 de outubro de 1991), cuja principal revisão ocorreu por meio da Lei Federal n. 12.112, de 09 de dezembro de 2009.

11.2 Da vistoria inicial e final

11.2.1. O contrato de locação deverá ser acompanhado por original do Laudo de Vistoria de recebimento do imóvel, no qual estejam detalhados todas as instalações, bens, características e estado de conservação, comprovando as condições nas quais o imóvel se encontrava, na época em que o locatário passou a habitá-lo.

11.2.2. Ao final da locação, a devolução do imóvel será precedida da emissão de Laudo de Vistoria de Encerramento. Na medida em que a responsabilidade total da manutenção do imóvel e instalações é do locador, o imóvel será devolvido ao proprietário no estado em que se encontra.

11.3 Do pagamento

11.3.1 O valor mensal do aluguel será pago pelo LOCATÁRIO no primeiro dia útil após o 30º (trigésimo) dia corrido do mês subsequente ao vencido, mediante o recebimento da Nota Fiscal ou Nota de Cobrança emitida pelo LOCADOR. O valor do condomínio e IPTU se darão nos vencimentos determinados nos documentos de cobrança.

11.3.2 As demais despesas de responsabilidade da Secretaria de Governo, relativas ao fornecimento de água/esgoto e energia elétrica, serão pagas diretamente às concessionárias, contra as respectivas Guias de Recolhimento e Faturas.

11.4 Do encerramento



11.4.1 O locador apenas poderá romper o contrato nas hipóteses da Lei do Inquilinato. O locatário também não poderá sair antes do prazo, exceto se pagar a multa prevista no contrato.

11.4.2 Ao final do prazo de 12 (doze) meses a locação termina, independente de qualquer aviso e apenas será prorrogado se as partes desejarem e mediante a celebração de Termo Aditivo ao Contrato.

11.5 Da Sublocação

11.5.1 O locador permite ao locatário sublocar, ceder ou emprestar parte do imóvel a uma terceira pessoa.

11.6 Das Benfeitorias

11.6.1 Benfeitorias são obras ou reformas ou outras alterações realizadas em determinado bem com o objetivo de o conservar, melhorar ou deixar mais bonito. Dentro do conceito de "benfeitoria" estão incluídas as atividades como a troca de um piso, a pintura de uma parede, a troca de uma tubulação, o conserto da rede elétrica, a troca de uma porta, a troca de uma luminária, dentre outras.

11.6.2 As benfeitorias podem ser, de acordo com a lei, de três tipos: voluptuárias, úteis ou necessárias.

11.6.3 As benfeitorias necessárias são aquelas destinadas à conservação do bem, ou seja, aquelas cuja realização é *imprescindível* para que o bem se mantenha em boas condições ou para evitar que se deteriore. Se uma benfeitoria necessária não for realizada, portanto, o bem pode ser colocado em risco ou perder valor.

11.6.4 As benfeitorias úteis são aquelas destinadas a melhorar o bem, aumentando sua qualidade, e que não são necessárias. A diferença deste tipo de benfeitoria para as necessárias está no fato de que, ao contrário das primeiras, não se destinam a garantir a integridade do bem, servindo apenas para melhorá-lo.

11.6.5 As benfeitorias voluptuárias, por fim, são aquelas que não têm qualquer utilidade que não seja a de deixar o bem mais bonito. As benfeitorias voluptuárias não melhoram a utilização do bem, servindo apenas para finalidades estéticas.

11.6.6 As indenizações relativas às benfeitorias úteis e voluptuárias, executadas após a ocupação do imóvel, deverão ser autorizadas pelo locatário.

11.7 Da Revisão de valores

11.7.1 O valor final do aluguel poderá ser reajustado anualmente, tendo por base a variação do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ou, na ausência deste, por outro índice que vier a ser estipulado pelo Governo Federal para reajustamento de contratos de locação de imóveis não residenciais.

11.7.2 Para os serviços condominiais, caso sejam contratados, utilizar-se-á o instituto da repactuação para revisão dos preços.



12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 Fica assegurado aos interessados vista aos autos do processo de contratação.

12.2 Esclarecimentos a respeito deste chamamento poderão ser solicitados por meio do endereço licitacao@banabuiu.ce.gov.br.

12.1.1 A comissão responderá aos pedidos de esclarecimentos no prazo de 04 (quatro) dias úteis, contado da data de recebimento do pedido.

12.1.2 As respostas aos pedidos de esclarecimentos serão divulgadas aos interessados por meio do sítio <https://www.banabuiu.ce.gov.br/licitacao.php>, ficando obrigados os proponentes interessados em participar deste chamamento a acessá-las para a obtenção das informações prestadas.

12.3 Os casos omissos, porventura existentes, serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente.

12.4 Fica estabelecido o Foro da Comarca de Banabuiú, Seção Judiciária do Estado do Ceará, para dirimir quaisquer controvérsias resultantes deste Edital.

13. ANEXOS

13.1 Constituem-se anexos deste edital:

- ANEXO 01 – REQUISITOS DO IMÓVEL
- ANEXO 02 – MODELO DE PROPOSTA
- ANEXO 03 – DA SELEÇÃO DO IMÓVEL
- ANEXO 04 – DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DO INCISO XXXIII DO ARTIGO 7º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL
- ANEXO 05 - TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL
- ANEXO 06 – MINUTA DO TERMO DE CONTRATO

Banabuiú-CE, 11 de fevereiro de 2025.

Edilane Maciel da Silva

Edilane Maciel da Silva
Agente de Contratação