

GOVERNO MUNICIPAL

# Pacatuba

Construindo um Novo Tempo



## PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº DL-2023/028

### 1 - ABERTURA:

Por ordem do(a) Ordenador(a) de despesas da Secretaria de Assistência Social, Mulher, Cidadania e Direitos Humanos, Sr.(a) Ione Queiroz de Oliveira Rodrigues, foi instaurado o presente processo de dispensa de licitação objetivando a **Locação de um imóvel situado à Rua Major Cícero Franklin, Nº437, Centro, Pacatuba-CE, destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado da Assistência Social-CREAS**, em conformidade com o Termo de Referência.

### 2 - JUSTIFICATIVA:

O prédio a ser locado está localizado na **Rua Major Cícero Franklin, Nº437, Centro, Pacatuba-CE**, e possui as seguintes características:

- c) Dependências suficientes e estruturadas;
- d) Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir.

A locação do referido imóvel é necessária para o funcionamento do Centro de Referência Especializado da Assistência Social-CREAS.

A justificativa para a locação de um imóvel para funcionamento do Centro de Referência Especializado da Assistência Social-CREAS da Secretaria Municipal de Assistência Social existe a necessidade de locar um imóvel para atender às finalidades do O Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) oferece serviços especializados e continuados a famílias e indivíduos em situação de ameaça ou violação de direitos como violência física, psicológica, sexual, tráfico de pessoas, cumprimento de medidas socioeducativas em meio aberto, bem como dispõe de preço harmonizável com o praticado no mercado.

A Secretaria de Assistência Social, Mulher, Cidadania e Direitos Humanos existe a necessidade de locar um imóvel assim para suprir as necessidades de desempenho das atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa necessita locar prédios e instalações de propriedades de particularidades. Para promover uma acolhida adequada e escuta qualificada aos usuários, o ambiente físico do CREAS deve ser acolhedor e assegurar espaços para a realização de atendimentos familiar, individual e em grupo, em condições de sigilo e privacidade. De tal forma que, o novo prédio para instalação do equipamento enquadra-se nas necessidades atuais para reconfiguração dos serviços ofertados. Seu ambiente deve garantir privacidade, para que as famílias e indivíduos possam dialogar com os profissionais em condições de sigilo, ambientes de convívio para utilização no desenvolvimento de atividades coletivas, incluindo as atividades abertas à comunidade.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por dispensa de licitação, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, haja vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização, sendo compatível com os preços praticados no mercado local considerando a sua localização, seu estado geral de conservação e conforme atesta Laudo de Avaliação expedido pelo Serviço de Engenharia da Prefeitura Municipal (apenso aos autos), o que demonstram, sem maiores aprofundamentos, que o valor está adequado ao praticado no mercado.



GOVERNO MUNICIPAL

**Pacatuba**

Construindo um Novo Tempo



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 pesquisados possuem poucos cômodos, sendo desta forma incompatíveis com as necessidades para funcionamento do Centro de Referência Especializado da Assistência Social-CREAS. Ademais, o imóvel escolhido é localizado na área central de desenvolvimento do serviço acima referido, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de serviços nos seus arredores.

Desta forma, entendemos justificadas as exigências contidas nos dispositivos legais acima referidos, quanto a contratação da Locação de um imóvel situado à Rua Major Cícero Franklin, N°437, Centro, Pacatuba/CE, destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado da Assistência Social-CREAS, por dispensa de licitação.

### **3 - DO FUNDAMENTO JURÍDICO:**

Como é sabido, a licitação para contratação de obras, serviços, compras e alienações é uma exigência constitucional para toda Administração Pública, conforme ditames do artigo 37, XXI da CF/88, e da Lei Federal nº 8.666/93, ressalvados os casos em que a administração **pode ou deve deixar de realizar licitação**, tornando-a **dispensada, dispensável e inexigível**.

#### **DA SITUAÇÃO DE DISPENSA – Artigo 24, X da Lei n.º 8.666/93.**

O caso em questão se enquadra no dispositivo em que a lei classifica como licitação **dispensável**, pois a locação de imóvel afigura-se dentro da situação prevista em lei.

Segundo a Lei Federal nº 8.666/93, em hipóteses tais, a administração pode efetivamente realizar a **contratação direta** dos referidos serviços, mediante dispensa de licitação, conforme artigo 24, X do referido diploma, *verbis*:

“Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 8.6.94)

Note-se, pois, que a Lei autoriza a dispensa de licitação para compra ou locação de imóveis fundada na premissa de que o preço esteja compatível com o mercado.

Desse modo, a hipótese tratada apresenta-se como um dos casos em que a administração pode (*e deve*) efetivamente dispensar o processo licitatório, realizando a contratação direta para não ocasionar prejuízos, conforme estabelece o artigo 24, inciso X da Lei nº. 8.666/93, de 21 de junho de 1993.”

### **4 - RAZÃO DA ESCOLHA DA LOCADOR:**

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na à **Rua Major Cícero Franklin, N°437, Centro, Pacatuba-CE**, pertencente a Sr.(a) **Ivana Freire E Silva**, inscrito no CPF sob o nº 004.873.433-01, residente Pv Distrito Dourado, Guaiuba-CE, tendo em vista que o imóvel apresenta estrutura, área física e localização apropriada, além de possuir preço compatível com o mercado, conforme laudo técnico de avaliação e a inexistência de outros imóveis com características compatíveis.



GOVERNO MUNICIPAL

**Pacatuba**

Construindo um Novo Tempo

**5 - JUSTIFICATIVA DE PREÇO:**

A administração pública ressalta que o valor acordado para a locação do imóvel está de acordo com o valor de mercado praticado para imóveis similares na região, conforme atestado por laudo de avaliação elaborado por engenheiro competente. Dessa forma, o preço acordado representa a melhor proposta em termos de qualidade e preço, sendo vantajoso para a administração pública e em conformidade com a Lei 8.666/93.

Assim, o **valor mensal da locação é de R\$ 1.495,00 (um mil quatrocentos e noventa e cinco reais), totalizando o valor global de R\$ 17.940,00 (dezessete mil novecentos e quarenta reais)** para o período de 12 mês(es).

**6 - PRAZO DE VIGÊNCIA:**

O Contrato produzirá seus jurídicos e legais efeitos a partir de sua assinatura e vigorará pelo prazo de 12 mês(es), podendo ser prorrogado de acordo com a Lei N° 8.666/93 e a Lei nº 8.245/91, de 18/10/1991 e suas alterações posteriores (Lei do Inquilinato).

**7 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE DE RECURSOS:**

A despesa decorrente da contratação correrá à conta de dotação orçamentária própria consignada no Orçamento da Secretaria de Assistência Social, Mulher, Cidadania e Direitos Humanos, Exercício do corrente ano, classificada sob o seguinte código: 08.244.0023.2.082.0000 Gestão dos Serviços de Proteção Social Especial-PSE, elemento de despesa 3.3.90.36.00, e as correspondentes a serem consignadas nos Orçamentos dos exercícios subsequentes.

Pacatuba-CE, 28 de novembro de 2023.

*Ione Queiroz de Oliveira Rodrigues*

Ione Queiroz de Oliveira Rodrigues

Ordenadora de Despesas da Secretaria de Assistência Social,  
Mulher, Cidadania e Direitos Humanos



GOVERNO MUNICIPAL

**Pacatuba**

Construindo um Novo Tempo

**ANEXO I – MINUTA DO TERMO DE CONTRATO**

CONTRATO N° \_\_\_\_\_

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO O MUNICIPIO DE PACATUBA, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, MULHER, CIDADANIA E DIREITOS HUMANOS E DO OUTRO O SR(A). \_\_\_\_\_ PARA O FIM QUE NELE SE DECLARA.

O **MUNICÍPIO DE PACATUBA**, Estado do Ceará, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º \_\_\_\_\_, com sede de sua Prefeitura Municipal na Rua Cel. João Carlos, 345, Centro, Pacatuba, Ceará, – CEP: 61.801-225, através da(s) Secretaria(s) de \_\_\_\_\_, neste ato representado pelos Sr. \_\_\_\_\_, aqui denominado LOCATÁRIO, e de outro lado o Sr. \_\_\_\_\_, residente na \_\_\_\_\_, inscrita no CPF/MF sob o n.º \_\_\_\_\_ aqui denominado de LOCADOR, resolvem firmar o presente Contrato, tendo em vista o resultado do **Processo Administrativo de Dispensa de Licitação n.º \_\_\_\_\_**, tudo de acordo com as normas gerais da Lei 8.666/93, alterada e consolidada.

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DO FUNDAMENTO**

O presente instrumento contratual origina-se do Processo Administrativo de Dispensa de Licitação n.º \_\_\_\_\_ aplicando-se as normas gerais da Lei n.º 8.666/93, alterada e consolidada, no que couber, as normas estabelecidas no Código Civil Brasileiro e na Lei n.º 8.245/1991 e suas alterações posteriores (Lei do Inquilinato).

**CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO**

O OBJETO do presente contrato é **Locação de um imóvel situado à Rua Major Cícero Franklin, N.º 437, Centro, Pacatuba-CE, destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado da Assistência Social-CREAS**, de interesse da Secretaria de Assistência Social, Mulher, Cidadania e Direitos Humanos.

SUBCLÁUSULA ÚNICA: A entrega das chaves deverá ser realizada quando da assinatura do contrato.

**CLÁUSULA TERCEIRA DA VIGÊNCIA**

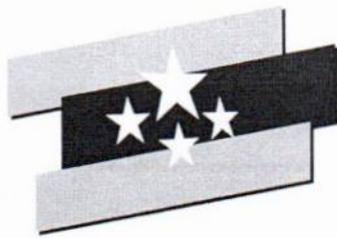
O presente contrato produzirá seus jurídicos e legais efeitos legais a partir da data de sua assinatura e vigorá pelo prazo de 12 mês(es), podendo ser prorrogado de acordo com a Lei N.º 8.666/93 e a Lei n.º 8.245/91, de 18/10/1991 e suas alterações posteriores (Lei do Inquilinato).

SUBCLÁUSULA ÚNICA: Durante a vigência deste contrato, a Secretaria de Secretaria de Saúde reserva-se o direito de denunciá-lo, a qualquer tempo, desde que expresse essa vontade ao(a) LOCADOR (A), por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA QUARTA: DO ALUGUEL / PERIODICIDADE**

O valor mensal da presente avença é de R\$ \_\_\_\_\_ totalizando o valor global de R\$ \_\_\_\_\_, a ser pago até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, que poderá ser reajustado a cada 12 mês(es), com base no índice oficial do Governo Federal (IGPM/FGV) ou seus substitutivos.

SUBCLÁUSULA ÚNICA: Para que seja efetuado o reajuste anual previsto acima, a LOCADORA deverá solicitar, por escrito, o reajuste previsto no *caput* desta cláusula contratual.



GOVERNO MUNICIPAL

**Pacatuba**

Construindo um Novo Tempo

**CLÁUSULA QUINTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

A despesa decorrente da presente contratação correrá a conta de dotação orçamentária própria da Secretaria de Assistência Social, Mulher, Cidadania e Direitos Humanos, codificada sob o nº \_\_\_\_\_ elemento de despesa \_\_\_\_\_ consignada no orçamento de 2023 e as correspondentes a serem consignadas nos orçamentos dos exercícios subsequentes.

**CLÁUSULA SEXTA: DOS IMPOSTOS E TAXAS – RESPONSABILIDADES**

Serão de responsabilidade do LOCATÁRIO os encargos com manutenção e conservação, água e esgoto, energia elétrica, telefonia e despesas ordinárias de condomínio, quando houver.

I - Os aluguéis serão pagos pelo LOCATÁRIO, em Banco/Agência/Conta Corrente ou outra forma pré-determinada pela LOCADORA.

II - Caso incida sobre o imóvel taxa de condomínio, esta deverá ser paga diretamente pelo LOCATÁRIO, em local e data pré-determinada pelo Síndico ou Administradora do imóvel. Os valores decorrentes de atrasos serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO.

III - Imposto de Renda Retido na Fonte: Havendo incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte sobre o aluguel pago pelo LOCATÁRIO, obriga-se este a entregar no início de janeiro de cada ano o respectivo comprovante de retenção, nos termos da Legislação Fiscal.

SUBCLÁUSULA ÚNICA: As obrigações decorrentes de IPTU relativo ao imóvel locado, bem como as demais taxas incidentes sobre o imóvel, serão de responsabilidade do LOCADOR.

**CLÁUSULA SÉTIMA: DA DESTINAÇÃO**

O imóvel ora locado deverá ser utilizado pela Secretaria de Assistência Social, Mulher, Cidadania e Direitos Humanos exclusivamente para o fim a que se destina, conforme estabelecido na Cláusula Primeira deste Instrumento, vedada a sublocação, o empréstimo ou a cessão do imóvel, parcial ou total, salvo se devidamente autorizado pela LOCADORA.

**CLÁUSULA OITAVA: CONSERVAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**

A Secretaria de Assistência Social, Mulher, Cidadania e Direitos Humanos obriga-se a conservar o imóvel durante a vigência do contrato e a devolvê-lo, nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA: O recebimento e a entrega do imóvel deverão ser precedidos de vistoria, a qual passa a fazer parte integrante do presente contrato, independentemente de transcrição.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA: Quando demonstrado interesse na desocupação do imóvel, será feita uma avaliação dos reparos necessários, para que o LOCATÁRIO as providencie ou indenize o proprietário do imóvel. Neste caso, deverá ser rescindido o contrato de locação, com a imediata entrega das chaves do imóvel, interrompendo-se, desta forma, o pagamento do valor locatício.

SUBCLÁUSULA TERCEIRA: Ao término da locação, a entrega das chaves será realizada após vistoria de saída, mediante a exibição dos comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica, água e esgoto, telefone, condomínio, se houver, e comprovante de retenção de imposto de renda, se for o caso.

SUBCLÁUSULA QUARTA: Fica facultado à LOCADORA vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, mediante prévia comunicação por escrito.

SUBCLÁUSULA QUINTA: No caso do imóvel ser posto à venda, o LOCATÁRIO, desde já, autoriza a visita de interessados, ressalvando-se a prioridade para aquisição do imóvel por parte do LOCATÁRIO.

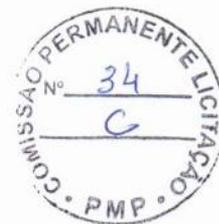
SUBCLÁUSULA SEXTA: Estando o imóvel segurado, no caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte



GOVERNO MUNICIPAL

**Pacatuba**

Construindo um Novo Tempo



do locatário, poderá este considerar rescindido o contrato, sem que à LOCADORA assista o direito a qualquer indenização.

**CLÁUSULA NONA: BENFEITORIAS ADICIONAIS**

A Secretaria de Assistência Social, Mulher, Cidadania e Direitos Humanos poderá efetuar benfeitorias e adaptações no imóvel com autorização expressa e antecipada de 30 (trinta) dias por parte da LOCADORA.

**SUBCLÁUSULA ÚNICA:** Quando da autorização da realização de benfeitorias, deverá ser ajustado entre as partes, se estas serão descontadas dos valores previstos em locação ou convertidas em períodos de locação isentos de taxa, ou ainda se haverá ou não direito à retenção, indenização ou remoção das mesmas, quando findo o contrato.

**CLÁUSULA DECIMA: DA RESCISÃO**

O presente contrato poderá ser rescindido por mútuo acordo ou por denúncia do LOCATÁRIO (Cláusula Segunda - SUBCLÁUSULA PRIMEIRA), o qual se desobrigará com o imóvel, a partir da data de assinatura do TERMO DE ENTREGA DE IMÓVEL ou depósito de chaves em juízo.

**CLÁUSULA ONZE: DAS PENALIDADES**

Na hipótese de descumprimento, por parte da LOCADORA, de qualquer das obrigações definidas neste instrumento, ou em outros documentos que o complementem, serão aplicadas, sem prejuízo das sanções previstas na Lei n.º 8.666/93, alterada e consolidada, as seguintes penas:

I- multa de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato:

- a) apresentar documentação falsa exigida;
- b) não manter a proposta;
- c) fraudar na execução do contrato;
- d) comportar-se de modo inidôneo.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - O valor da multa aplicada deverá ser recolhido ao Tesouro Municipal no prazo de 05 (cinco) dias a contar da notificação ou decisão do recurso, por meio de Documento de Arrecadação Municipal – DAM.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - Se o valor da multa não for pago, ou depositado, será automaticamente descontado do pagamento a que o licitante fizer jus.

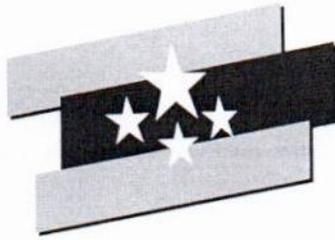
**SUBCLÁUSULA TERCEIRA** - Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito do licitante, o valor devido será cobrado administrativamente ou inscrito como Dívida Ativa do Município e cobrado mediante processo de execução fiscal, com os encargos correspondentes.

**SUBCLÁUSULA QUARTA** - As partes se submeterão ainda às demais sanções impostas nos artigos 86 a 88 da Lei Federal n.º 8.666/93, alterada e consolidada.

**SUBCLÁUSULA QUINTA** – Na hipótese de fatos e/ou eventos alheios à vontade do LOCATÁRIO e supervenientes à assinatura do contrato que impeçam a continuidade da locação, ficará eximido o LOCATÁRIO das penalidades a que está sujeita pelo não cumprimento das obrigações estabelecidas neste contrato.

**CLÁUSULA DOZE: DA PUBLICAÇÃO**

A Secretaria de Assistência Social, Mulher, Cidadania e Direitos Humanos fará, obrigatoriamente, a publicação do resumo deste contrato até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de sua assinatura.



GOVERNO MUNICIPAL

# Pacatuba

Construindo um Novo Tempo



#### CLÁUSULA TREZE: DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

Quaisquer alterações que venham a ocorrer neste Instrumento serão efetuadas mediante Termo Aditivo.

#### CLÁUSULA QUATORZE: DO FISCAL DO CONTRATO

O(A) Ordenador(a) de despesa competente designará por ato próprio, o fiscal do presente contrato, que terá as funções na forma disciplinada na legislação vigente.

#### CLAUSULA QUINZE: DO FORO

O foro da Comarca de Pacatuba é o competente para dirimir questões decorrentes da execução deste Contrato, em obediência ao disposto no § 2º do art. 55 da Lei 8.666 de 21 de junho de 1993, alterada e consolidada.

Declaram as partes que este Contrato corresponde à manifestação final, completa e exclusiva de acordo entre elas celebrado, assinando o presente Contrato juntamente com as testemunhas abaixo firmadas.

Pacatuba-CE, \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

LOCATÁRIO

LOCADOR