



PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº DL-2023/003

1 - ABERTURA:

Por ordem do(a) Ordenador(a) de despesas da Secretaria de Educação, Esporte e Juventude, Sr.(a) Erivando Eduardo dos Santos, foi instaurado o presente processo de dispensa de licitação objetivando a **Locação de um imóvel situado à Rua Joaquim Florêncio, 38 A, Nova Pacatuba, Pacatuba-CE, destinado ao funcionamento do Anexo II – Escola Bom Retiro**, em conformidade com o Termo de Referência.

2 - JUSTIFICATIVA:

O prédio a ser locado está localizado na **Rua Joaquim Florêncio, 38 A, Nova Pacatuba, 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(a) Anexo II – Escola Bom Retiro.

A escolha do imóvel, deve-se ao fato da necessidade do funcionamento do anexo II – Escola Bom Retiro da Secretaria de educação deste Município, tendo em vista que o imóvel a ser locado é o que melhor se adapta aos serviços a serem executados, em virtude de suas instalações, em decorrência de sua localização, tendo o preço compatível com o preço ofertado no mercado. A permissão para a contratação direta refere-se a imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração.

Considerando, ainda, que a escolha do imóvel para locação do Anexo II – Escola Bom Retiro foi realizada mediante análise técnica e avaliação de diversos critérios, incluindo a localização, as condições de infraestrutura, acessibilidade, segurança, capacidade para comportar as atividades previstas e adequação ao orçamento disponível. O imóvel escolhido atendeu plenamente a todos os requisitos, estando em conformidade com a Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 8.666/93) e a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91).

Salienta-se que a razão da escolha, assim como a justificativa do preço constante nesta justificativa e Laudo de Avaliação constantes nos autos, encontra-se amparadas na dispensa do Art. 24 inciso X, bem como por satisfazerem o perfil desejado para funcionamento da Secretaria solicitante. 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 não estão adaptados as necessidades, ratificando assim que o mesmo encontra-se locado desde novembro de 2022.

Considerando, ainda, que o imóvel a ser locado encontra-se em bom estado de conservação, atende as necessidades, o que, juntamente com os fatores já mencionados, justificam a contratação, conforme art. 26, parágrafo único, inciso II da Lei no 8.666/93 e alterações posteriores;

Considerando, por fim, não finalmente, que o preço praticado está compatível com os preços do mercado imobiliário, conforme atesta Laudo de Avaliação desta Prefeitura, justificando, pois, a contratação, conforme art.26, parágrafo único, inciso III da Lei no 8.666/93 e alterações posteriores;



GOVERNO MUNICIPAL

Pacatuba

Construindo um Novo Tempo



Desta feita, resta justificada a escolha do imóvel, nos termos do parágrafo único, inciso II do art. 26 da Lei nº 8.666/93.

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 Joaquim Florêncio, 38 A, Nova Pacatuba, Pacatuba-CE**, pertencente a Sr.(a) Francisca Carolina de Souza, inscrito no CPF sob o nº 609.231.383-90, Rua Joaquim Florêncio Barros, nº 38, Pacatuba-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.

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\$ 1.000,00 (um mil reais)**, totalizando o **valor global** de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)** para o período de 12 mês(es).



GOVERNO MUNICIPAL

Pacatuba

Construindo um Novo Tempo



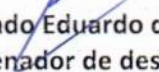
6 - PRAZO DE VIGÊNCIA:

O Contrato produzirá seus jurídicos e legais efeitos a partir de sua assinatura e vigorá 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 Educação, Esporte e Juventude, Exercício do corrente ano, classificada sob o seguinte código: 03.03.12.365.0011.2.063 – Manutenção e desenvolvimento da Educação infantil pré-escola; elemento de despesa 3.3.90.36.00. Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física. 1.540.0000.00 Transferencias do FUNDEB – impostos e transferencias de impostos – 30%, e as correspondentes a serem consignadas nos Orçamentos dos exercícios subsequentes.

Pacatuba-CE, 19 de dezembro de 2023.


Erivando Eduardo dos Santos
Ordenador de despesas da
Secretaria de Educação, Esporte e Juventude



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 MUNICÍPIO DE PACATUBA, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, ESPORTE E JUVENTUDE 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 nº _____**, 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 nº _____ aplicando-se as normas gerais da Lei nº 8.666/93, alterada e consolidada, no que couber, as normas estabelecidas no Código Civil Brasileiro e na Lei nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores (Lei do Inquilinato).

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO

O OBJETO do presente contrato é a **Locação de um imóvel situado à Rua Joaquim Florêncio, 38 A, Nova Pacatuba, Pacatuba-CE, destinado ao funcionamento do Anexo II – Escola Bom Retiro**, de interesse da Secretaria de Educação, Esporte e Juventude do Município de Pacatuba.

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 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).

SUBCLÁUSULA ÚNICA: Durante a vigência deste contrato, a Secretaria de Educação, Esporte e Juventude 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.

CLÁUSULA QUINTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa decorrente da presente contratação correrá a conta de dotação orçamentária própria da Secretaria de Educação, Esporte e Juventude, 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 Educação, Esporte e Juventude 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 do locatário, poderá este considerar rescindido o contrato, sem que à LOCADORA assista o direito a qualquer indenização.



GOVERNO MUNICIPAL

Pacatuba

Construindo um Novo Tempo



CLÁUSULA NONA: BENFEITORIAS ADICIONAIS

A Secretaria de Educação, Esporte e Juventude 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 mantiver 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.

CLÁUSULA TREZE: DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

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



GOVERNO MUNICIPAL

Pacatuba

Construindo um Novo Tempo



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