



ESTADO DO CEARÁ

Município de Limoeiro do Norte

Secretaria Municipal de Finanças, Orçamentos e Planejamento – SEFIN

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2022.0401-018DL

A Secretária de Finanças, Orçamentos e Planejamento da Prefeitura Municipal de Limoeiro do Norte - CE, vem abrir processo de Dispensa de Licitação Nº 2022.0401-018DL para **LOCAÇÃO DE UM (01) IMÓVEL, LOCALIZADO À RUA CEL. FRANCISCO DAS CHAGAS CELEDONIO, 1000 PARA SERVIR DE INSTALAÇÃO DE ORGÃO DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE FINANÇAS, ORÇAMENTOS E PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE LIMOEIRO DO NORTE/CE.**

1. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A ausência de licitação, no caso em questão, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não o escolhido. As características do imóvel, tais como localização, dimensão, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a Administração não tem outra escolha.

Segundo, o respeitado Marçal Justen Filho, a contratação depende portanto, das seguintes condições:

“a) necessidade de imóvel o para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) Compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado;” (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 9ª ed., p. 251).

Destarte, além da adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros do mercado, evidenciado pela necessidade por parte da administração para a locação do imóvel, para o desempenho das atividades necessárias para o bom andamento da administração, prevalecendo à supremacia e a satisfação do serviço público, onde comprava-se a impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel.

Assim sendo, a dispensa da licitação amparo no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, justifica-se pela obediência a todos os requisitos exigidos pelo dispositivo mencionado.

O referido imóvel encontra-se em boas condições de uso, já possui todo o acondicionamento necessário como telhado apropriado, espaço amplo e possui localização acessível, além disso, já houve contato inicial com os proprietários, que se mostraram favoráveis em alugar.

2. RAZÃO DA ESCOLHA

A escolha recair no imóvel de propriedade do Sr. **JOSÉ EDVAR GADELHA**, inscrito no CPF Nº **319.126.303-97**, deve-se à sua localização privilegiada, bem como as suas instalações e disponibilidade de amplo espaço para o bom funcionamento **ORGÃO DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL**, o qual ficará vinculado a esta Secretaria.

3. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor a ser pago para a presente locação é de **R\$ 22.440,00 (vinte e dois mil, quatrocentos e quarenta reais)** sendo um valor mensal de **R\$ 1.870,00 (um mil, oitocentos e setenta reais)**, tem por base a avaliação procedida pela equipe designada pela administração, e no laudo de avaliação que foi encaminhada tudo anexo a este processo.

4. DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.

Outros sim, o recurso para fazer a aludida despesa encontra-se classificado na seguinte Dotação Orçamentária: **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 0101 04 122 0401 2.001 – Gerenciamento da Secretaria, ELEMENTO DE DESPESAS: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceira Pessoa Física, FONTE DE RECURSOS: Próprios.**

5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL.

Vejamos o que estabelece a Lei 8.666/93 acerca da possibilidade de Dispensa de Licitação:

Rua Cel. Antônio Joaquim, 2121, Centro - Limoeiro do Norte – Ceara, CEP: 62930-000

CNPJ nº 07.891.674/0001-72



ESTADO DO CEARÁ

Município de Limoeiro do Norte

Secretaria Municipal de Finanças, Orçamentos e Planejamento – SEFIN

“Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para 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 “.

Ora, a situação fática é compatível com todos os requisitos do dispositivo legal acima transcrito, já que há necessidade de **LOCAÇÃO DE UM (01) IMÓVEL, LOCALIZADO À RUA CEL. FRANCISCO DAS CHAGAS CELEDONIO, 1000 PARA SERVIR DE INSTALAÇÃO DE ORGÃO DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE FINANÇAS, ORÇAMENTOS E PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE LIMOEIRO DO NORTE/CE**, para qual solicitamos as providências necessárias e os seus órgãos agregados e pelo fato do preço do imóvel optado se apresentar compatível com o preço de mercado.

Limoeiro do Norte/Ceará, 04 de janeiro de 2022.

JOSÉ ALMAR SANTIAGO DE ALMEIDA

SECRETÁRIO DE FINANÇAS, ORÇAMENTOS E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO DE LIMOEIRO DO NORTE - CE



ESTADO DO CEARÁ

Município de Limoeiro do Norte

Secretaria Municipal de Finanças, Orçamentos e Planejamento – SEFIN

MINUTA DO CONTRATO Nº

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE LIMOEIRO DO NORTE-CE, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, ORÇAMENTOS E PLANEJAMENTO, E DO OUTRO LADO O SR., PARA O FIM QUE A SEGUIR SE DECLARA.

O Município de Limoeiro do Norte/CE, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.891.674/0001-72, com sede na Rua Cel. Antônio Joaquim, 2121, Centro, através da Secretaria de Finanças, orçamentos e planejamento, representada neste ato pelo Senhor **JOSÉ ALMAR SANTIAGO DE ALMEIDA, Secretário Municipal**, na qualidade de **LOCATÁRIA** e o Sr., inscrito no CPF Nº, portador do RG:, residente na Rua, (PROPRIETÁRIO) na qualidade de **LOCADOR(A)**, resolvem assinar o presente Contrato, decorrente do Processo de Dispensa de Licitação Nº 2022.0401-018DL.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1.1. A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245, de 18.10.91 e ainda no artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93 e alterações posteriores.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2. **LOCAÇÃO DE UM (01) IMÓVEL, LOCALIZADO À RUA CEL. FRANCISCO DAS CHAGAS CELEDONIO, 1000 PARA SERVIR DE INSTALAÇÃO DE ÓRGÃO DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE FINANÇAS, ORÇAMENTOS E PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE LIMOEIRO DO NORTE/CE**, para qual solicitamos as providências necessárias.

2.1.1 Não é permitida a **LOCATÁRIA**, a mudança mesmo parcial ou momentânea, da finalidade estabelecida acima, bem como não lhe é permitido sublocar, emprestar e transferir o presente contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

3.1. O prazo da locação será de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser renovado por igual período.

3.1.1. O Município de Limoeiro do Norte-CE poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, cessar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o **LOCADOR** com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DA LOCAÇÃO

4.1. O valor total da locação será de **R\$ 22.440,00 (vinte e dois mil, quatrocentos e quarenta reais)** sendo um valor mensal de **R\$ 1.870,00 (um mil, oitocentos e setenta reais)**, a ser pago pelo **LOCATÁRIO** até o dia 12 (doze) do mês subsequente ao vencido.

4.1.1. Enquanto o imóvel permanecer na posse direta da **LOCATÁRIA**, o aluguel poderá ser reajustado após cada período de 12 meses, ou pelo período mínimo que a lei venha a indicar, adotando-se o índice de reajustamento informado pela FGV, IBGE ou instituição similar, admitindo-se o máximo permitido ou não defeso em lei.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL



ESTADO DO CEARÁ

Município de Limoeiro do Norte

Secretaria Municipal de Finanças, Orçamentos e Planejamento – SEFIN

5.1. O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros.

5.1.1. Com vistas ao exercício, pelo **MUNICÍPIO DE LIMOEIRO DO NORTE-CE**, desse seu direito, obriga-se o **LOCADOR** a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

CLÁUSULA SEXTA – DA CONSERVAÇÃO E REPAROS

6.1. O **MUNICÍPIO DE LIMOEIRO DO NORTE-CE** obriga-se:

- a) a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- b) a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

6.2. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo **MUNICÍPIO DE LIMOEIRO DO NORTE-CE**, ainda que não autorizadas pelo(a) **LOCADOR(A)**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO SEGURO

7.1. Caberá ao(a) **LOCADOR(A)** manter seguro o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos aos seguros contra fogo.

7.1.1. Será de inteira responsabilidade da **LOCADOR**, pelo período em que deter a posse direta do imóvel, pagar ou dar quitação, mesmo por motivo de isenção, dos tributos municipais, como IPTU, Taxa ou Tarifa do Lixo, correspondentes ao imóvel locado, bem como quaisquer outros tributos que venham a ser criados por lei municipal, além de qualquer tributo estadual ou federal incidente.

CLÁUSULA OITAVA – DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do **MUNICÍPIO DE LIMOEIRO DO NORTE-CE**, poderá este, alternativamente:

- a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o **LOCADOR** a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;
- b) considerar rescindido o presente contrato, sem que o **LOCADOR** assista qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA NONA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

9.1. As despesas do presente contrato correrão por conta da Dotação Orçamentária: 0101 04 122 0401 2.001 – Gerenciamento da Secretaria, **ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceira Pessoa Física, FONTE DE RECURSOS: Próprios.**

9.2. Tendo em vista a continuidade do presente Contrato de Locação nos exercícios de sua execução, a especificação da dotação orçamentária, conforme as informações acima citadas serão expressas em Termo Aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO

10.1. A **LOCATÁRIA** é facultada a rescisão unilateral do presente contrato a qualquer momento, antes do prazo mencionado na cláusula terceira, sem a incidência de multa,



ESTADO DO CEARÁ

Município de Limoeiro do Norte

Secretaria Municipal de Finanças, Orçamentos e Planejamento – SEFIN

mediante a devolução das chaves do imóvel e a plena quitação dos alugueis vencidos, inclusive dos dias proporcionais contados no momento da entrega do imóvel.

10.2. O (A) LOCADOR (A) não poderá rescindir o presente contrato, antes do término do prazo estipulado na cláusula terceira, solicitando a devolução do imóvel, salvo se ocorrerem uma das hipóteses do Artigo nono da Lei Federal nº 8.245/91.

10.3. A mudança quanto ao gestor da LOCATÁRIA, especialmente relacionado ao cargo de Prefeito não dará O (A) LOCADOR (A) motivo para rescindir a presente locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pela Secretaria de Finanças, Orçamentos e Planejamento, através do Servidor designado pela a mesma, nos termos do art. 67 da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

12.1 Fica eleito o foro da Comarca de Limoeiro do Norte/CE, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter, por mais especial ou privilegiado que seja.

As partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Limoeiro do Norte, ... de de 2022.

**JOSÉ ALMAR SANTIAGO DE
ALMEIDA
SECRETÁRIA DE FINANÇAS,
ORÇAMENTOS E PLANEJAMENTO
MUNICÍPIO DE LIMOEIRO DO
NORTE/CE
CNPJ Nº 07.891.674/0001-72
LOCATÁRIO**

CPF Nº
LOCADOR(A)

TESTEMUNHAS:

1.NOME: _____
CPF: _____

2.NOME: _____
CPF: _____