



**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº DP 03/2022-SEADM**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 25022201-SEADM**

*A Secretária de Administração da Prefeitura Municipal de Tianguá-CE, vem abrir processo de Dispensa de Licitação Nº DP 03/2022-SEADM, para a LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA AGÊNCIA DOS CORREIOS DE PINDOGUABA, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE TIANGUÁ-CE, para qual solicitamos as providências necessárias.*

**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 tem 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 possuiu 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 da **Sra. LÚCIA MARIA DA SILVA**, inscrito no **CPF Nº 431.394.003-06**, com endereço no PV PINDOGUABA, S/N – Centro – DISTRITO DE PINDOGUABA município de Tianguá-CE, deve-se à sua localização privilegiada, bem como as suas instalações e



disponibilidade de amplo espaço para o bom **FUNCIONAMENTO DA AGÊNCIA DOS CORREIOS DE PINDOGUABA**, o qual ficará vinculado a esta Secretaria.

### 3. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor a ser pago para a presente locação é de **R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais)**, sendo o valor mensal de **R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais)**, tem por base a avaliação procedida pela equipe designada pela administração, e no laudo de avaliação que foi encaminhado 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: Nº 0301 04.122.0007.2.007 Manutenção das Atividades da SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO. **ELEMENTO DE DESPESA:** 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceira Pessoa Física **FONTE RECURSO:** Recursos Próprio.

### 5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL.

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

**"Art. 24. É dispensável a licitação:**

(...)

**X - para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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 01(UM) IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA AGÊNCIA DOS CORREIOS DE PINDOGUABA, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE TIANGUÁ-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.

Tianguá/CE, em 28 de Março de 2022

**EMANUELA DE BRITO FONTENELE**  
Secretaria Municipal de Administração



**DESPACHO**

**À Procuradoria Geral do Município**

Encaminho a V. Senhoria a Dispensa de Licitação atuada sob N° DP 03/2022–SEADM, e minuta de contrato, cujo objeto é **LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA AGÊNCIA DOS CORREIOS DE PINDOGUABA, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE TIANGUÁ-CE**, para qual solicitamos as providências necessárias, para análise e aprovação desta Procuradoria Geral.

Solicito que este parecer seja emitido em caráter de urgência, em virtude da necessidade de contratação do serviço em tela.

Tianguá-CE, em 30 de Março de 2022.

**EMANUELA DE BRITO FONTENELE**  
Secretaria Municipal de Administração



ANEXO I

MINUTA DO CONTRATO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE TIANGUÁ-CE, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - SEADM, E DO OUTRO LADO \_\_\_\_\_, PARA O FIM QUE A SEGUIR SE DECLARA.**

O Município de Tianguá/CE, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº \_\_\_\_\_, com sede na Av. Moisés Moita, nº 785, Nenê Plácido, através da Secretaria de \_\_\_\_\_, representada neste ato pela Senhora \_\_\_\_\_, na qualidade de **LOCATÁRIO** e o Sr \_\_\_\_\_, Residente e domiciliado na Rua \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_ - cidade \_\_\_\_\_ - Ceará, CPF \_\_\_\_\_, (representante legal) \_\_\_\_\_, residente e domiciliado à \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_ - cidade \_\_\_\_\_ - Ceará, Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_ e CPF \_\_\_\_\_ na qualidade de **LOCADOR(A)**, resolvem assinar o presente Contrato, decorrente do Processo de Dispensa de Licitação Nº DP 03/2022-SEADM.

**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**

2.1. O presente contrato tem por objeto a **LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA AGÊNCIA DOS CORREIOS DE PINDOGUABA, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE TIANGUÁ-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 Tianguá-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\$ \_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_), correspondendo ao valor mensal de **R\$ \_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_), a ser pago pelo **LOCATÁRIO** até o dia 12 (doze) do meses 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**

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 TIANGUÁ-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 TIANGUÁ-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 TIANGUÁ-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 afeite 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**, 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 TIANGUÁ-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 nº 0301 04.122.0007.2.007 Manutenção das Atividades da SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO. **ELEMENTO DE DESPESA:** 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceira Pessoa Física **FONTE RECURSO:** Recursos Próprio

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, mediante a devolução das chaves do imóvel e a plena quitação dos aluguéis 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 Administração - SEADM, através de servidor (a) a ser designado pela secretaria especialmente designada para este fim, 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 Tianguá – Ceará, 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.

TIANGUÁ - CE, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

SECRETÁRIO(A) DE  
LOCATÁRIO (A)

LOCADOR (A)

Testemunhas:

1.NOME: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

2.NOME: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_