

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUÁ-CE

PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA a Locação de imóvel, situado na rua Antônio Cariri, 348, Planalto Quinamuiú, para funcionamento da APAE (Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais), vinculados à Secretaria da Educação do Município de Tauá/CE.

PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 17.08.001/2022- SME

O Ordenador de Despesas da Secretaria da Educação, Sr(a) **José Eronilson Alexandrino Souza**, necessitando contratar os serviços de Locação de imóvel, situado na rua Antônio Cariri, 348, Planalto Quinamuiú, para funcionamento da APAE (Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais), vinculados à Secretaria da Educação do Município de Tauá/CE, vem proceder à abertura de processo de Dispensa de Licitação, fundamentado no Art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, atualizada pela Lei nº 9.648/98.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A necessidade do Município de dispor de um local adequado amplo e adequado para a locação de imóvel para atender as necessidades APAE (Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais).

Nesse sentido, interessa deixar registrado que o imóvel em questão se adequa à finalidade pretendida com a contratação, para servir de instalação à APAE (Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais), dadas suas características, como porte, localização, inclusive já tendo sido utilizado para atividades educacionais, pelo que sua estrutura já se faz compatível com a função a que irá ser destinado.

Certo é, no entanto, que, servindo a propósito específico, à realização de atividades próprias para atender ao interesse público de forma satisfatória, o bem



demanda, por consequência, adequações na estrutura, que serão realizadas pela Administração, porém indenizadas pelo proprietário, sendo amortizado o montante nos valores de aluguel acordados (conforme Laudo de Avaliação do setor de engenharia), o que se faz em conformidade com a legislação que rege a matéria, notadamente arts. 54 e 62, §3º, inciso I, da Lei Nº 8.666/93, e art. 35 da Lei Nº 8.245/91, a seguir destacadas:

Lei Nº 8.666/93:

Art. 54. Os contratos administrativos de que trata esta Lei regulam-se pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, **aplicando-se-lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.**

Art. 62. (*omissis*)

[...]

§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, **de locação** em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja **regido, predominantemente, por norma de direito privado;**

Lei Nº 8.245/91:

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.



Assim, com a devida aplicação do conjunto normativo que rege a matéria, o valor a ser dispendido com adequação do imóvel, que, conforme o projeto, representa o montante de R\$ 226.415,78 (duzentos e vinte e seis mil, quatrocentos e quinze reais e setenta e oito centavos), será amortizado nos valores mensais devidos de locação, sendo este de **R\$ 3.379,34 (três mil trezentos e setenta e nove reais e trinta e quatro centavos)**, pelo período contratual de **5(cinco) anos e 7(sete) meses** (art. 3º da Lei Nº 8.428/91), que representa, assim, o total de R\$ 3.379,34 (três mil trezentos e setenta e nove reais e trinta e quatro centavos). Dessa forma, apenas quando integralmente indenizado o valor dispendido com as adequações se passará a realizar os pagamentos mensais de aluguéis.

No que se refere ao prazo de locação, impera constatar que o art. 62, §1º, inciso I, acima colacionado, faz referência expressa ao 55 e 58 ao 61 da Lei Nº 8.666/93, não impondo a observância dos limites de prazo definidos no art. 57 deste mesmo diploma legal, pelo que o prazo no presente caso se rege pelo art. 3º da Lei Nº 8.228/91. Nesse sentido, referenciamos, como paradigma da jurisprudência aplicada ao caso, ao Acórdãos Nº 170/2005 – Plenário e 1.127/2009 do Tribunal de Contas da União.

Destarte, além da adequação e localização do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, situado na Rua Antônio Cariri, 348, Bairro Planalto Quinamuiú, existe a compatibilidade dos valores do aluguel com os parâmetros do mercado, em conformidade com o laudo emitido pelo setor responsável. Assim sendo, a Dispensa de Licitação tem amparo legal no art. 24, inciso X, da Lei Federal 8.666/93; estando de acordo com todas as exigências requeridas pelo dispositivo retro mencionado.

Tem-se justificada a dispensabilidade da licitação em pauta.

RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

O imóvel considerado, está desocupado, cujas características tais como: localização, dimensão e estrutura (ã adequar) capazes de atender as necessidades facilitando assim, o funcionamento da APAE (Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais), o que é relevante de tal modo que justifica a escolha da Administração.

JUSTIFICATIVA DOS PREÇOS



A contratação ocorreu tendo por base o valor de mercado e a emissão de laudo técnico de Avaliação pela a Comissão de Avaliação de Imóveis, onde a contratação recai sobre o imóvel da empresa **JÚLIO CÉSAR COSTA REGO, com o valor mensal de R\$ 3.379,34 (três mil trezentos e setenta e nove reais e trinta e quatro centavos).**

TAUÁ-CE, 18 de agosto de 2022.


JOSÉ ERONILSON ALEXANDRINO SOUZA
ORDENADOR DE DESPESAS DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

MINUTA CONTRATUAL

**TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TAUÁ-CE,
ATRAVÉS DA SECRETARIA DA EDUCAÇÃO
COM _____, PARA O FIM QUE A
SEGUIR SE DECLAR:**

O **MUNICÍPIO DE TAUÁ - CE**, pessoa jurídica de direito público interno, através da **SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.074.442/0001-69, com sede no Centro Administrativo José Fernandes Castelo, S/N, bairro Colibris, CEP 63.660-000, Tauá/CE, doravante denominado **CONTRATANTE**, neste ato representado pelo seu Ordenador de Despesas, Sr.(a) José Eronilson Alexandrino Souza, e de outro lado a _____, estabelecida na Rua _____, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º nº _____, neste ato representada pelo (a) Sr(a). _____, portador (a) do CPF nº _____, apenas denominada de **CONTRATADA**, ao finais assinados e devidamente qualificados, de acordo com a Dispensa nº 17.08.001/2022-SME e, em conformidade com o que preceitua a Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, sujeitando-se os contratantes às suas normas e às cláusulas e condições a seguir ajustadas resolvem celebrar o presente contrato.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1.1- Fundamenta-se este contrato na Dispensa nº 17.08.001/2022-SME, com amparo no inciso X, do art. 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, bem como arts. 54 e 62, §3º, inciso I, do mesmo diploma legal, e disposições da Lei Nº 8.245/91.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1- O presente contrato tem por objeto: Locação de imóvel, situado na rua Antônio Cariri, 348, Planalto Quinamuiú, para funcionamento da APAE (Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais), vinculados à Secretaria da Educação do Município de Tauá/CE.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1-O valor deste contrato é de R\$ _____ mensais, totalizado no valor global de R\$ _____.

3.2-O valor acima estipulado será objeto de compensação em face do montante a ser indenizado pelo locador em face das benfeitorias realizadas no imóvel pelo locatário, conforme projeto constante dos autos, que totalizou o custo de R\$ 231.269,03 (duzentos e trinta e um mil, duzentos e sessenta e nove reais e três centavos), passando a serem realizados pagamentos dos valores mensais de



aluguel pelo locatário apenas quando este restar integralmente indenizado, nos termos dispostos.

3.3 – A contratada, por meio deste, deixa expressa a anuência com as adequações objeto do projeto referido no item 3.2, de adaptação prévia para locação, bem como com a indenização nessa estipulada, nos termos do art. 35 da Lei N° 8.245/91.

3.4 – As demais benfeitorias que se fizerem necessárias no decorrer do contrato seguirão a disciplina legal sobre a matéria, com os competentes procedimentos de manifestação de vontade que eventualmente se façam necessários.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

4.1- O presente contrato vigorará por **5(cinco) anos e 7(sete) meses** a partir da data de sua assinatura, em conformidade com a disciplina do art. 3º da Lei N° 8.245/91, c/c art. 55 e 62, §1º, inciso I, da Lei N° 8.666/93, que exclui a compulsoriedade do art. 57, do mesmo diploma legal, aos casos em que a Administração figura como locatária.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTAMENTO

5.1- O reajuste do presente contrato somente será devido após 12(doze) meses contados após a data de sua assinatura sendo adotado para fins de correção o IGPM.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

6.1- Correrá por conta do CONTRATANTE o imposto predial e taxas municipais incidentes sobre o imóvel locado, bem como as obrigações tais como consumo de energia elétrica e água, conservação, seguro e outras decorrentes da Lei;

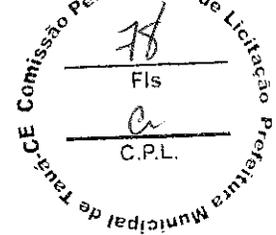
6.2- Comunicar à **CONTRATADA** toda e qualquer ocorrência relacionada com o imóvel locado, diligenciando nos casos que exigem providências corretivas;

6.3- Obriga-se a **CONTRATANTE** a entregar o imóvel locado ao fim do contrato, nas condições devidas de uso, em conformidade com as adequações pactuadas. Se forem constatados danos ou obras a realizar, somente depois de sanadas as eventuais irregularidades pela contratante;

6.4- Providenciar os pagamentos à **CONTRATADA** à vista das Notas Fiscais /Faturas devidamente atestadas, conforme o acordado, quando se fizerem devidos, após as competentes compensações a título indenizatório, conforme pactuado no presente instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

7.1- Disponibilizar o imóvel para uso pela **CONTRATANTE** obrigando-se, para tanto, a entrega-lo totalmente desembaraçado e sem qualquer dividas ou obrigações, apto para uso e funcionamento, ainda que necessárias as adequações pactuadas,



7.2-Providenciar a imediata correção das deficiências e/ou irregularidades apontadas pela **CONTRATANTE**, arcando com eventuais prejuízos causados à **CONTRATANTE** e/ou terceiros, provocados por ineficiência ou irregularidade apresentada na execução do objeto contratual;

CLÁUSULA OITAVA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1- Pela inexecução total ou parcial das obrigações assumidas, garantidas a prévia defesa, a Administração poderá aplicar à **CONTRATADA**, as seguintes sanções:

- a) advertência por escrito, quando constadas pequenas irregularidades com as quais tenha concorrido e não seja cumprido pela contratada;
- b) suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até 02 (dois) anos;
- c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no caso de faltas graves;
- d) na aplicação de penalidades serão admitidos os recursos estabelecidos em lei, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

9.1- O instrumento contratual firmado em decorrência da presente Dispensa de licitação poderá ser rescindido por acordo entre as partes;

9.1.1- No término do prazo aludido na cláusula quarta deste instrumento contratual;

9.3- No caso de qualquer obstáculo ou impedimento que inviabilize o uso normal do imóvel, sem que haja culpa ou dolo de qualquer uma das partes.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1- As despesas decorrentes para a celebração do contrato correrão por conta recursos próprios do Município, alocados na Dotação Orçamentária n° _____ - Elemento Despesas _____; Fonte: _____.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICAVEL

11.1- O presente contrato rege-se pelas disposições da Lei Federal n.º 8.666, de 21/06/1993, e suas alterações, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se lhe,

supletivamente, os princípios da Teoria Geral Dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial a Lei Federal n.º 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

12.1- Fica eleito o foro da cidade de TAUÁ-CE, para dirimir as questões relacionadas com a execução deste contrato não resolvidas pelos meios administrativos.

E, estando acertados, assinam o presente Instrumento, em 03(três) vias perante duas testemunhas que também o assinam, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Tauá-CE, _____ de _____ de 2022.

CONTRATANTE

CONTRATADO

Testemunhas:

01. _____
Nome/CPF:

02. _____
Nome/CPF