



**PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 0401.01/2023**

O Presidente da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Morrinhos, consoante autorização da Secretária de Educação, Cultura e Desporto, Sra. Francisca Girliane Araújo Teixeira, vem abrir o presente processo de dispensa de licitação para a LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, SITUADO NA RUA SANTO ANTÔNIO, S/N, CRUZEIRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA VIRGÍLIO TÁVORA JUNTO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CULTURA E DESPORTO DO MUNICÍPIO DE MORRINHOS – CE

**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 a supremacia e o satisfação do serviço público, onde comprava-se a impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel.

Em atendimento a Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto em locar um imóvel que atende perfeitamente ao fim, por oferecer a melhor localização e as instalações mais adequadas para o funcionamento da





casa de apoio para as assessorias técnicas da secretaria de Educação, Cultura e Desporto do município de Morrinhos – CE.

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.

Foi realizada Laudo de Avaliação e Vistoria do Imóvel pelo Setor de Engenharia da Secretaria de Infraestrutura, tendo a Secretaria de Educação, Cultura e Desporto, constatado que o valor ofertado pela locação do imóvel estava compatível com a realidade mercadológica.

A escolha recaiu para o imóvel pertencente a Sr. João Mailton Gomes, portadora do CPF nº 061.505.313-09, por estar bem localizado e ter suas instalações em perfeitas condições às necessidades citadas anteriormente. O Valor mensal ofertado foi de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) perfazendo um valor global de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito Mil Reais)).

Morrinhos – CE, 04 de Janeiro de 2023.

Jorge Luiz da Rocha

Presidente da Comissão Permanente de Licitação





CONTRATO Nº \_\_\_\_\_

TERMO DE CONTRATO Nº \_\_\_\_\_ QUE  
ENTRE SI FAZEM A PREFEITURA MUNICIPAL  
DE MORRINHOS- CE, ATRAVÉS DA  
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CULTURA E  
DESPORTO, COM A \_\_\_\_\_, PARA  
O FIM QUE A SEGUIR SE DECLARA:

O Município de Morrinhos - Ce, pessoa jurídica de direito público interno, com sede a José Ibiapina Rocha, S/N, Centro, Morrinhos - Ce, CEP 62.550-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 07.566.920/0001-10, através da Secretaria da Educação, Cultura e Desporto, neste ato representado pelo respectivo Secretária a Sra. \_\_\_\_\_, doravante denominado simplesmente LOCATARIA e do outro lado o (a) Sr. (a) \_\_\_\_\_ portador do CPF nº \_\_\_\_\_, com residência no endereço à Rua/Av \_\_\_\_\_, ao fim assinado, doravante denominada de LOCADOR, resolvem firmar o presente Contrato, com base no Processo de Dispensa de Licitação nº \_\_\_\_\_, e em conformidade com as disposições contidas na Lei nº 8.666/93 e posteriores alterações, e mediante as Cláusulas e condições a seguir:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1.1 - O presente Contrato tem como fundamento a Dispensa de Licitação n.º \_\_\_\_\_, devidamente ratificada pela Secretária da Educação, Cultura e Desporto, acima citada e ao fim assinado, bem como a proposta da Contratada, parte integrante deste Termo Contratual, independente de transcrição, tudo conforme disposto no Art. 24, inciso X, da Lei de licitações vigente.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO CONTRATUAL

2.1 - O presente contrato tem como objeto a LOCAÇÃO DE UM IMOVEL, SITUADO NA RUA SANTO ANTÔNIO, S/N, CRUZEIRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA VIRGÍLIO TÁVORA JUNTO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CULTURA E DESPORTO DO MUNICIPIO DE MORRINHOS - CE

#### CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DA LOCAÇÃO, DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTAMENTO DO PREÇO

3.1 - O valor global do Contrato é de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), a serem pagos a quantia mensal de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), pelo período de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) meses.

3.2. O pagamento será efetuado pela Contratante à Contratada até o décimo dia do mês subsequente a prestação dos serviços, conforme o acordado, após a apresentação das Notas Fiscais / Faturas, devidamente atestadas pelo Setor Competente, de acordo com as exigências administrativas em vigor.

3.3. O reajuste deste Contrato será de periodicidade anual conforme Lei do Plano Real.

#### CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E RENOVAÇÃO

4.1- O presente contrato tornar-se-á efetivo a partir de sua assinatura com o prazo de até \_\_\_\_\_, a partir da data de sua assinatura, podendo ser renovado conforme interesse das partes ou por interesse exclusivo da Administração, conforme previsto na lei 8.666/93 e Lei nº 8.245/1991.





**Parágrafo Primeiro** – A Administração somente assume obrigações financeiras em relação ao imóvel a partir do seu efetivo recebimento, com a entrega das chaves e assinatura do termo de contrato.

**Parágrafo Segundo** – O prazo de entrega do imóvel pelo (a) **LOCADOR (A)** é de até 02 (dois dias) após a assinatura do contrato, sob pena das sanções previstas na **Cláusula Décima Segunda**.

**Parágrafo Terceiro** – Fica assegurada a continuidade do contrato, mesmo em caso de alienação, nos termos do art. 8º da Lei nº 8.245/1991. Na hipótese de ser o (a) **LOCADOR (A)** pessoa física, sua morte acarreta transmissão da locação aos herdeiros.

**Parágrafo Quarto** – Findo o prazo de locação, inexistindo prorrogação, o **LOCATÁRIO** terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para desocupar o imóvel, prorrogável uma única vez por igual período, sem prejuízo dos aluguéis e encargos incidentes.

**Parágrafo Quinto** - O Município poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, quando justificadas razões de interesse público, ou quando ocorrer caso fortuito ou força maior, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO (A) LOCADOR (A)**

5.1. O (A) **LOCADOR (A)** observará, na execução deste Contrato, o disposto no art. 22 da Lei nº 8.245/91, bem como as seguintes obrigações:

- I – Informar à **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- II – Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, bem como recebê-lo, ao final da locação, imediatamente após a sua desocupação.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

6.1. O **LOCATÁRIO** observará, no cumprimento deste Contrato, o disposto no art. 23 da Lei nº 8.245/91, bem como entregará o imóvel, ao fim da locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, ou mediante indenização ao(à) **LOCADOR(A)** pelos prejuízos causados, conforme **Cláusula Décima Quarta**.

6.2. Fiscalizar e acompanhar a execução do contrato;

6.3. Comunicar ao **LOCADOR** toda e qualquer ocorrência relacionada com a locação, diligenciando nos casos que exigem providências corretivas.

#### **CLÁUSULA SETIMA – DOS ENCARGOS**

7.1. Os encargos provenientes do imóvel serão atribuídos às partes conforme o disposto na **Lei nº 8.245/91**. Nos casos em que a referida lei prevê a possibilidade de qualquer das partes vir a assumir um encargo, prevalecerá o disposto no presente contrato.

**Parágrafo Primeiro** – São encargos devidos pelo (a) **LOCADOR (A)**:

I – Os impostos e taxas, como IPTU, bem como os demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

II – O prêmio de seguro complementar contra fogo, que incida ou venha a incidir sobre o imóvel, devendo ser providenciado o fornecimento de cópias à **LOCATÁRIO**, sempre que solicitado, para efeito de acompanhamento da regularidade jurídica fiscal do imóvel;

III – as despesas extraordinárias de condomínio, como:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;





- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

**Parágrafo Segundo** – São encargos devidos pelo **LOCATÁRIO**, além do aluguel fixado:

I – as despesas ordinárias, como:

- a) consumo de água, esgoto, gás e energia elétrica das áreas de uso comum;
- b) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- c) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas (se houver);
- d) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum.

#### CLÁUSULA OITAVA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

8.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, 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. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

#### CLÁUSULA NONA - DA CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS DO MUNICÍPIO

8.1. Obriga-se a 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, bem como a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

**Parágrafo Primeiro** - Reparos à conta do Locador - Obriga-se o **LOCADOR** a executar as reparações de que venha a necessitar o imóvel locado, destinadas a repor o mesmo nas condições de habitabilidade, segurança e higiene.

**Parágrafo Segundo** - Benfeitorias - O **MUNICÍPIO** poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem detrimento do imóvel.

**Parágrafo Terceiro** - (Direito de Retenção) - O **MUNICÍPIO** poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução de benfeitorias necessárias, quando o **LOCADOR**, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las ele próprio, bem como no caso de benfeitorias úteis que forem realizadas, desde que autorizadas.

#### CLÁUSULA DECIMA - DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

10.1 - O presente contrato poderá ser modificado conforme arts. 58 e 65 da Lei nº 8.666/93.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DA FONTE DE RECURSOS

11.1 - As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta da dotação orçamentária n.º \_\_\_\_\_, elemento de despesas, \_\_\_\_\_ . Fonte de Recursos \_\_\_\_\_. Os recursos serão oriundos de \_\_\_\_\_.





#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará o (a) **LOCADOR (A)** às penalidades de:

I – Advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretarem prejuízo ao objeto da contratação;

II – Multa:

a) Moratória de 0,3% (zero vírgula três por cento) por dia sobre o valor mensal da locação, até o limite de 60 (sessenta) dias e;

b) Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato.

III – Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Morrinhos pelo prazo de até dois anos e;

IV – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o (a) **LOCADOR (A)** ressarcir a **LOCATÁRIO** pelos prejuízos causados.

**Parágrafo Primeiro** – A multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**Parágrafo Segundo** – As multas devidas ou prejuízos causados à **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do MUNICIPIO DE MORRINHOS, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do MUNICIPIO DE MORRINHOS e cobrados judicialmente.

**Parágrafo Terceiro** – A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data do recebimento da notificação para pagamento enviada pela **LOCATÁRIO**.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

13.1. O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo pelas partes de forma consensual ou por interesse público.

**Parágrafo Primeiro** – No caso de rescisão consensual, não haverá o pagamento de multa nem aplicação de outro tipo de sanção específica às partes.

**Parágrafo Segundo** – O **LOCATÁRIO** reserva-se o direito de, por interesse público, nos termos da Lei 8.666/93, assegurados o contraditório e a ampla defesa, rescindir este contrato sem qualquer ônus, mediante notificação ao (a) **LOCADOR (A)**, por meio de ofício, entregue diretamente ou por via postal, com prova de recebimento, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Constituem motivos de rescisão contratual por interesse público, entre outros:

I – Incêndio ou desmoração, que impossibilitem a sua ocupação;

II – Caso fortuito ou força maior, definida no artigo 393, Parágrafo Único, do Código Civil Brasileiro;

III – não apresentação, por parte do (a) **LOCADOR (A)**, da documentação necessária para a regularidade da locação;

IV – Possibilidade de o **LOCATÁRIO** vir a estabelecer-se em imóvel de forma não onerosa.

**Parágrafo Terceiro** – No caso da hipótese do inciso IV do parágrafo anterior ocorrer antes da ocupação do imóvel caberá ao **LOCATÁRIO** ressarcir as reformas solicitadas já realizadas pelo (a) **LOCADOR (A)**.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO NA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL





14.1. O **LOCATÁRIO** pode sugerir ao (à) **LOCADOR (A)** o pagamento de Rúbrica indenização pelos danos e adaptações decorrentes do uso contínuo do imóvel, conforme previsto no art. 240 do Código Civil.

**Parágrafo Primeiro** – O valor da indenização será fixado por mútuo acordo entre as partes, somente sendo aceito quando for clara a vantagem para a Administração Pública, e deverá utilizar como base ao menos 03 (três) orçamentos solicitados pelo **LOCATÁRIO**.

**Parágrafo Segundo** – A indenização será formalizada por meio de **Termo de Cumprimento de Cláusula Contratual**.

**Parágrafo Terceiro** – O pagamento da indenização, a ser realizado por Ordem Bancária, quitará integralmente a obrigação que o **LOCATÁRIO** possui de restituir o imóvel no estado em que o recebeu.

#### **CLAÚSULA DÉCIMA QUINTA - DA FISCALIZAÇÃO**

15.1 - A fiscalização do Contrato será exercida por servidor devidamente nomeado.

15.2 - O exercício da fiscalização ou o acompanhamento será exercido no interesse da Secretaria Municipal da Educação, Cultura e Desporto de Morrinhos e não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada ou de seu agente ou preposto, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, danos resultantes de imperfeição técnica, vícios redibitórios e, na ocorrência destes, não implica co-responsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

#### **CLAÚSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO**

16.1. A publicação do presente Contrato é de responsabilidade do CONTRATANTE e deverá ser efetivada por extrato, no órgão de imprensa oficial Municipal, como condição indispensável para sua eficácia, nos termos do parágrafo único do art. 61 da Lei Federal nº 8.666/93.

#### **CLAÚSULA DÉCIMA SETIMA - DO FORO**

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

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

Morrinhos - CE, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_

Francisca Girliane Araújo Teixeira **CONTRATADA**  
Secretária Municipal de Educação, Cultura e  
Desporto  
**CONTRATANTE**

Testemunhas

01. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF.:

02. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF.:

