



PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 04.001/2021-DL

1 - ABERTURA:

Por ordem da Ilma. Sra. Ordenadora de Despesas da Secretaria de Administração, **Roberta Glicya de Sá Félix**, foi instaurado o presente processo de dispensa de licitação objetivando a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO E ARQUIVO PÚBLICO, LOCALIZADO NA AV. ESTADOS UNIDOS, Nº 1453, PLANALTO UNIVERSITÁRIO, DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO.**

2 - JUSTIFICATIVA:

A supremacia do interesse público fundamenta a exigência, como regra geral, de licitação para contratações da Administração Pública. No entanto, existem hipóteses em que a licitação formal seria impossível ou **frustraria a própria consecução dos interesses públicos**. Obviamente, nesses casos, a realização da licitação viria tão-somente sacrificar o interesse público, motivo pelo qual o legislador concedeu ao administrador a faculdade de dispensar o certame nos casos expressamente previstos.

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. A característica do imóvel, tais como localização, dimensão, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a Administração não tem outra escolha.

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, conforme avaliação anexa aos autos.

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

Assim, é de se concluir que, em se tratando de contrato administrativo, a dispensa deve ser a exceção, ocorrendo apenas nos restritos casos autorizados pela lei. Essa previsão é plenamente justificável quando a hipótese se encaixar nos cânones legais enunciados nos distintos casos em que o contrato a ser travado pode ser concretizado independentemente de licitação.

É notório que nos procedimentos de dispensa e de inexigibilidade, não existe a obrigatoriedade de cumprimento de todas as etapas formalizadas na Lei nº 8.666/93, que são fundamentais em um procedimento normal de licitação.



Mesmo assim, devemos atentar para os princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade administrativa impostos à Administração Pública, conforme ensina Antônio Roque Citadini:

"Conquanto esteja desobrigado de cumprir tais etapas formais, não estará o administrador desobrigado da obediência aos princípios básicos da contratação impostos à Administração Pública. Assim, será sempre cobrada ao administrador a estrita obediência aos princípios: da legalidade (a dispensa deverá ser prevista em lei e não fruto de artimanha do administrador para eliminar a disputa); da impessoalidade (a contratação direta, ainda que prevista, não deverá ser objeto de protecionismo a um ou outro fornecedor); da moralidade (a não realização das etapas de licitação não elimina a preocupação com o gasto parcimonioso dos recursos públicos, que deve nortear a ação do administrador); da igualdade (a contratação direta não significa o estabelecimento de privilégio de um ou outro ente privado perante a Administração); da publicidade (embora restrita, a contratação direta não será clandestina ou inacessível, de modo que venha a impedir que dela conheçam os outros fornecedores, bem como os cidadãos em geral); e da probidade administrativa (que é o zelo com que a Administração deve agir ao contratar obras, serviços ou compras)".

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**.

"Art.37 – A administração pública direta e indireta de qualquer dos poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência." E também, a seguinte:

[...]



XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure

igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensável à garantia do cumprimento das obrigações.

(Grifado para destaque)

DA SITUAÇÃO DE DISPENSA - Artigo 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93.

O caso em questão se enquadra perfeitamente no dispositivo em que a lei classifica como licitação **dispensável**, pois a aquisição já delineada no Termo de Referência, parte integrante deste processo administrativo.

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;

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 CONTRATADA:

A escolha recaiu sobre o imóvel da IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA LTDA. Comprova-se que a contratação foi efetivada considerando que o preço é compatível com o valor de mercado.

O imóvel foi considerado adequado, pois atende as necessidades da Secretaria da Saúde em sua demanda e tem boa localização e está desocupado e disponível para ser locado.



5 - JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

O valor contratado está compatível com o valor de mercado de aluguel de imóvel da cidade, conforme laudo técnico do engenheiro do município juntado ao processo. A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do Erário Municipal deve ser meta permanente de qualquer administração.

De forma a zelar com a correta utilização dos recursos públicos, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço, a teor do inciso III do parágrafo único do artigo 26 da Lei de Licitações, pois o **valor mensal** do imóvel será de **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**.

Assim, vale ressaltar que o valor a ser pago encontra-se de acordo com a avaliação do imóvel anexo aos autos, e que o valor global do contrato a ser celebrado será de **R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**.

6 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE DE RECURSOS:

Os recursos necessários ao custeio da despesa oriunda com a presente contratação encontram-se devidamente alocados no orçamento municipal para o exercício de 2021 da Secretaria da Saúde, classificados sob os códigos: Projeto Atividade / Elemento de Despesa / Sub elemento / Fonte de Recursos consignados abaixo: 0401.0412206032.011/3.3.90.39.00/3.39.90.39.10/1001000000.

Quixadá-Ce, 16 de julho de 2021.


Mirlla Maria Saldanha Lima
Presidente da Comissão de Licitação



ANEXO I

MINUTA DO CONTRATO Nº 04.001/2021-DL



TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE QUIXADÁ, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E O SR(A) _____, PARA O FIM QUE A SEGUIR SE DECLARA:

O Município de Quixadá, pessoa jurídica de direito público interno, através da Secretaria de Administração, com sede à Rua Tabelaão Enéas, 649, Altos, Quixadá - CE, inscrito no CNPJ sob o nº 10.652.262/0001-94, neste ato representado por sua Ordenadora de Despesas, Sra. Roberta Glicya de Sá Félix, doravante denominada de CONTRATANTE e, do outro lado, o Sr(a) - _____, inscrita no CNPJ: nº _____, com endereço na Rua _____, nº _____ - Bairro: _____ - Quixadá - Ce, ao fim assinado, doravante denominado de **CONTRATADO**, de acordo com o Processo Administrativo de Dispensa de Licitação nº 04.001/2021 - DL, em conformidade com o que preceitua a Lei Federal nº 8.666/93, de 21 de junho de 1993 e suas alterações posteriores, sujeitando-se os contratantes às suas normas e às cláusulas e condições a seguir ajustadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO FUNDAMENTO LEGAL

1.1 - Processo Administrativo de Dispensa de Licitação nº 04.001/2021- DL, em conformidade com o que preceitua a Lei Federal nº 8.666/93, de 21 de junho de 1993 e suas alterações posteriores, devidamente ratificada pela Secretária da Saúde do Município de Quixadá - CE.

CLAÚSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1 - O presente contrato tem por objeto **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO E ARQUIVO PÚBLICO, LOCALIZADO NA AV. ESTADOS UNIDOS, Nº 1453, PLANALTO UNIVERSITÁRIO, DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO.**

CLAÚSULA TERCEIRA - DO VALOR DA LOCAÇÃO

3.1 - O valor global do Contrato é de R\$ _____ (_____) a ser pago em parcelas mensais e sucessivas, conforme tabela abaixo:

ITEM	FINALIDADE	QUANT.	UND.	V. UNIT.	V. TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO E ARQUIVO PÚBLICO, LOCALIZADO NA AV.	12	Mês		



ESTADOS UNIDOS, Nº 1453, PLANALTO UNIVERSITÁRIO, DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO				
---	--	--	--	--

CLAÚSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

4.1 - A contratante além do pagamento do aluguel responsabilizar-se-á ainda pelos pagamentos do consumo de água e energia elétrica;

4.2 - Realizar vistoria para comprovar se os imóveis estão atendendo satisfatoriamente a necessidade pública para a qual foram requeridos;

4.3 - Ao fazer instalação, adaptação, obras ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placas letreiros e cartazes devolver o imóvel no padrão em que recebeu da contratante, exceto com o prévio acordo entre as partes;

4.4 - Manter o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o devolver a contratada, ao fim do respectivo contrato, notadamente os serviços que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, de acordo com o laudo de vistoria, assinado e anexado ao processo, parte integrante do mesmo;

4.5 - Encaminhar a contratada todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à CONTRATANTE;

4.6 - Providenciar os pagamentos à CONTRATADA no prazo estipulado no Contrato;

4.7 - Transferir para o seu nome com base no contrato, o cadastro de consumidor junto à ENEL e a CAGECE, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a partir do recebimento das chaves do Imóvel a ser locado;

4.8 - Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.9 - Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.10 - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.11 - Comunicar à CONTRATADA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



4.12 - Consentir com a realização de reparos urgentes, sendo assegurado à CONTRATANTE o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.13 - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da CONTRATADA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

4.14 - Permitir a vistoria do imóvel pela CONTRATADA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

4.15 - Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

4.16 - Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

5.1 - Apresentar o imóvel no prazo de até 5 (cinco) dias a partir da assinatura do contrato, em perfeito estado de conservação e limpeza no ponto de receber a contratante e sua estrutura, para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste termo;

5.2 - Responsabilizar-se por quaisquer danos pessoais ou materiais causados à Contratante por ocasião de acidentes ou fatalidades ocorridas por má conservação do imóvel;

5.3 - Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para assinatura do contrato;

5.4 - Responsabilizar-se pelo pagamento de impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;

5.5 - Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do prédio, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes deste órgão;

5.6 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

5.7 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.8 - Auxiliar a CONTRATANTE na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

5.9 - Fornecer à CONTRATANTE, se solicitado, recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

5.10 - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;



5.11 - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

5.12 - Informar à CONTRATANTE quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO DO CONTRATO

6.1 - O prazo de vigência contratual será de **12 (Doze) Meses**, contado a partir da sua assinatura, devendo ser publicado na forma do parágrafo único, do art. 61, da Lei Federal nº 8.666/1993.

6.2 - O contrato poderá ser prorrogado nos casos e formas previstas no Art. 3º da Lei nº 8.245/91 c/c Art. 62, § 3º, inciso I da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

CLAUSULA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1 - O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias após o encaminhamento da documentação tratada neste subitem, através de crédito na Conta Bancária do fornecedor ou através de Cheque nominal, acompanhado da seguinte documentação:

I) Certidão Conjunta Negativa de Débito quanto aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (PGFN), com abrangência inclusive as contribuições sociais,

II) CRF - Certificado de Regularidade de FGTS, expedido pela Caixa Econômica Federal (exclusivo para pessoa jurídica),

IV) CND emitida pela Secretaria da Fazenda Estadual,

V) CND emitida pelo município domiciliado, e,

VI) CND emitida pela Justiça Federal do Trabalho, emitida na forma da Lei N°. 12.440/2011.

7.2 - Não será efetuado qualquer pagamento à CONTRATADA em caso de descumprimento das condições de habilitação e qualificação exigidas neste termo.

7.3 - É vedada a realização de pagamento antes da entrega do objeto ou se o mesmo não estiver de acordo com as especificações deste instrumento.

7.4 - Se o objeto não for executado conforme condições deste termo, o pagamento ficará suspenso até sua execução regular.

7.5 - Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA, enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação financeira decorrente de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito a reajustamento de preços.

CLAUSULA OITAVA - DA FONTE DE RECURSOS



8.1 - Os recursos necessários ao custeio da referida despesa encontram-se devidamente alocados no orçamento municipal vigente da Unidade Gestora, classificados sob a Projeto Atividade / Elemento de Despesa / Fonte de Recursos consignados abaixo:

DOTAÇÃO 0401.0412206032.011 - Elemento de Despesas: 3.3.90.39.00 FONTE DOS RECURSOS: 1001000000

CLAUSULA NONA - DO REAJUSTAMENTO DE PREÇO

9.1 - Os preços são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

9.1.1 - Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da contratada, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o índice econômico IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice em vigor, caso esse seja extinto, exclusivamente para as obrigações iniciadas após a ocorrência da anualidade.

9.1.2 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

9.1.3 - No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica a CONTRATADA obrigada a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

9.1.4 - Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

9.1.5 - Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

9.1.6 - Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

9.1.7 - O reajuste será realizado por apostilamento.

CLAUSULA DÉCIMA - DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

10.1 - A CONTRATADA fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, acréscimos ou supressões no quantitativo do objeto contratado, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do Contrato, conforme o disposto no § 1º, art. 65, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

CLAUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - DAS SANÇÕES

11.1 - Pela inexecução total ou parcial das obrigações assumidas, garantidas a prévia defesa, a Administração poderá aplicar à Contratada, as seguintes sanções.

11.1.1 - Advertência.

11.1.2 - Multa:

a) de 5% (cinco por cento), sobre o valor do Contrato pela inexecução total ou parcial do objeto contratual;



b) o valor das multas referido neste item será descontado “**ex-officio**” da licitante vencedora, mediante subtração a ser efetuada em qualquer fatura de crédito em seu favor que mantenha junto a Prefeitura de Quixadá, independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

11.1.3 - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração por prazo não superior a 02 anos.

11.1.4 - Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, de no mínimo 02(dois) anos, ou enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a sua reabilitação.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - DA RESCISÃO

12.1 - A CONTRATANTE poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à CONTRATADA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

12.2 - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

12.3 - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa da CONTRATADA, a CONTRATANTE a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

12.4 - Caso haja razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a CONTRATANTE decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a CONTRATADA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

12.4.1 - Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a CONTRATADA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a CONTRATANTE ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

12.5 - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a CONTRATANTE poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

12.6 - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à CONTRATADA ou por via postal, com aviso de recebimento;

12.7 - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



13.1 - Declaramas partes que este Contrato corresponde à manifestação final, completa e exclusiva, do acordo entre elas celebrado;

13.2 - Obrigação da Contratada de manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - DO FORO

14.1 - Fica eleito o foro da Comarca de Quixadá, para conhecimento das questões relacionadas com o presente Contrato que não forem resolvidos pelos meios administrativos.

E, assim, inteiramente acordados nas cláusulas e condições retro-estipuladas, as partes contratantes assinam o presente instrumento, em duas vias, para que surtam seus jurídicos e legais efeitos.

Quixadá-CE, ___ de _____ de 2021.

ROBERTA GLICYA DE SÁ FÉLIX
Secretária de Administração
CONTRATANTE

CONTRATADO

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome:
CPF:

2. _____
Nome:
CPF: