



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE IRAUÇUBA

PROCESSO DISPENSA DE LICITAÇÃO

PROCESSO Nº. 2021.01.28.01

O Sr. Secretário de Assistência e Promoção Social, mediante atuação, vem abrir processo administrativo de Dispensa de Licitação para a Locação de um imóvel situado a Rua Beira Rio, s/n, Distrito de Juá, Irauçuba/CE, destinado ao funcionamento do Centro de Inclusão Social Juá, de responsabilidade da Secretaria de Assistência e Promoção Social do Município de Irauçuba/CE.

1. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura de Irauçuba, não dispõe de prédios próprios suficientes para funcionar todas as repartições públicas municipais. Contudo, a Secretaria de Assistência e Promoção Social, necessita dar prosseguimento às suas atividades no distrito de Juá, sendo elas: Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, Projeto Terceira Idade em Atividade com os idosos, atendimentos sócio assistenciais com equipes de diversos setores da secretaria, cursos para inclusão produtiva e outros.

Diante da necessidade apontada acima, no sentido de darmos continuidade às nossas atividades, buscamos localizar a pessoa física a Sr^a. **ANTONIA MÔNICA BARROSO FIRMINO**, proprietário do imóvel situado na Rua Beira Rio, s/n, Distrito de Juá, Irauçuba/CE, para propormos a locação do referido imóvel que será destinado ao funcionamento do Centro de Inclusão Social Juá, de responsabilidade da Secretaria de Assistência e Promoção Social do Município de Irauçuba/CE, pelo período de doze (12) meses.

2. RAZÃO DA ESCOLHA

A escolha recaiu sobre o imóvel sob a responsabilidade da Sra, **ANTONIA MÔNICA BARROSO FIRMINO** posto ser a estrutura deste imóvel a que mais se adequa às necessidades da administração municipal, nos mais diversos aspectos: localização privilegiada, estrutura física e dimensões adequadas às necessidades.

3. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Os preços contratados são equivalentes ao avaliado pelo (a) Comissão de Avaliação desta Prefeitura, conforme laudo e proposta de preços apresentada pelo representante legal do imóvel, que seguirão acostados aos autos deste processo.



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE IRAUÇUBA

4. DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

Outrossim, os recursos para fazer a aludida despesa são Próprios (Fonte 1001000000), e encontram-se classificados na Dotação Orçamentária de Nº. 2101 08 122 0002 2.069 – Secretaria de Assistência e Promoção Social, Elemento de Despesa Nº. 3.3.90.36.00. e Subelemento Nº. 3.3.90.36.15.

5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente Dispensa de Licitação tem como base legal o disposto no inciso X, do art. 24, conjuntamente com o parágrafo único do art. 26, da Lei Nº. 8.666/93 e suas alterações posteriores que assim se manifesta:

“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;(Redação dada pela Lei Nº. 8.883, de 1994)”

Irauçuba/CE, 28 de janeiro de 2021.

Júlio César Costa Brasil Sobrinho
Secretário de Assistência Social, Cultura, Turismo e Juventude

PALÁCIO VERDE

Sede do Governo Municipal de Irauçuba.

Av. Paulo Bastos, 1.370 – Centro – Irauçuba – CE, CEP: 62620-000.

CNPJ: 07.683.188/0001-69 / CGF: 06.920.194-3.

Fone/FAX: + 55 [88] 3635.1133



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE IRAUÇUBA

MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE
IRAUÇUBA, POR INTERMÉDIO DA
SECRETARIA _____ E O (A)
SENHOR (A) _____ PARA O
FIM QUE A SEGUIR SE DECLARA

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUÇUBA**, pessoa jurídica de direito público interno, estabelecida a Av. Paulo Bastos, N.º 1.370, inscrita no CNPJ (MF) sob o N.º 07.683.188/0001-69, através da Secretaria de _____, neste ato representado pelo sua Secretaria, (a) Sr. (a) _____, inscrita no CPF de n.º _____, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIA** e de outro lado, o(a) Sr.(a) _____, residente e domiciliado(a) em _____, inscrito no CPF N.º _____, daqui por diante denominado **LOCADOR(A)**, tendo em vista o que consta no Processo de **Dispensa de Licitação** n.º _____, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei n.º 8.666, de 1993, e na Lei n.º 8.245, de 1991, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1.1. A presente locação se regerá pela Lei Federal N.º 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. **Locação de um imóvel situado a Rua Beira Rio, s/n, Distrito de Juá, Irauçuba/CE, destinado ao funcionamento do Centro de Inclusão Social – CIS, de responsabilidade da Secretaria de Assistência e Promoção Social do Município de Irauçuba/CE.**

2.1.1. Não é permitida à 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 da data de assinatura do contrato pelo período de 12 (doze) meses.

3.1.1. O Município de Irauçuba 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.

3.1.2. Se, findo o prazo fixado nesta cláusula, convier às partes a manutenção da locação, estas firmarão termo aditivo de prorrogação do contrato por tempo indeterminado, continuando a locação, até que isso ocorra, em vigência como previsto no parágrafo único do artigo 56 da Lei N.º 8.245, de 18.10.91.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DA LOCAÇÃO

4.1. O valor total da locação será de R\$ ____ (____), correspondendo ao valor mensal de R\$ ____ (____), valor fixado com base na avaliação prévia e na proposta do(a) LOCADOR(A), a ser pago pelo LOCATÁRIO até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido.

4.1.1. **O valor será pago pela LOCATÁRIA na sua sede, no endereço acima referenciado, mediante a apresentação de recibo por parte do LOCADOR(A).**

PALÁCIO VERDE
Sede do Governo Municipal de Irauçuba.
Av. Paulo Bastos, 1.370 – Centro – Irauçuba – CE, CEP: 62620-000.
CNPJ: 07.683.188/0001-69 / CGF: 06.920.194-3.
Fone/FAX: + 55 [88] 3635.1133



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE IRAUÇUBA

4.1.2. Enquanto o imóvel permanecer na posse direta da LOCATÁRIA, o aluguel será 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 IRAUÇUBA**, 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 – DOS DEVERES E REPONSABILIDADES DO LOCADOR

6.1. O LOCADOR obriga-se a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- g) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- h) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- i) Será de inteira responsabilidade do(a) LOCADOR(A), os tributos municipais, como IPTU, 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 SÉTIMA – DOS DEVERES E REPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

7.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- b) 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;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- d) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- f) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

PALÁCIO VERDE

Sede do Governo Municipal de Irauçuba.

Av. Paulo Bastos, 1.370 – Centro – Irauçuba – CE, CEP: 62620-000.

CNPJ: 07.683.188/0001-69 / CGF: 06.920.194-3.

Fone/FAX: + 55 [88] 3635.1133



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE IRAUÇUBA

- g) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- h) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- i) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- j) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei Nº. 8.245, de 1991;

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

8.1. O **MUNICÍPIO DE IRAUÇUBA** 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.

8.2. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo **MUNICÍPIO DE IRAUÇUBA**, 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.

8.3. A **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

CLÁUSULA NONA – DO SEGURO

9.1. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

10.1. 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 IRAUÇUBA**, 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 DÉCIMA PRIMEIRA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

11.1. As despesas do presente contrato correrão por conta da **Dotação Orçamentária Nº. _____ - Elemento de Despesa Nº. _____, com Recursos _____.**

11.2. 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.

11.3. O **MUNICÍPIO DE IRAUÇUBA** providenciará a publicação, em extrato, do presente instrumento contratual na Imprensa Oficial do Município de Irauçuba.

PALÁCIO VERDE

Sede do Governo Municipal de Irauçuba.

Av. Paulo Bastos, 1.370 – Centro – Irauçuba – CE, CEP: 62620-000.

CNPJ: 07.683.188/0001-69 / CGF: 06.920.194-3.

Fone/FAX: + 55 [88] 3635.1133



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE IRAUCUBA

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO

12.1. 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 alugueis vencidos, inclusive dos dias proporcionais contados no momento da entrega do imóvel.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. Findo o prazo estipulado na cláusula terceira, poderá O (A) LOCADOR (A), solicitar entrega do imóvel independentemente de notificação ou aviso. Caso A LOCATÁRIA permaneça no imóvel por mais de 30 (trinta) dias após o término final da locação presumir-se-á a prorrogação por tempo indeterminado do presente contrato com todas as suas cláusulas e condições. Tomando-se por tempo indeterminado poderá o LOCADOR (A) solicitar a entrega do imóvel mediante notificação por escrito concedendo a LOCATÁRIA o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

13.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

13.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

13.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

13.4. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o(a) LOCADOR(A), garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) Multa:

Moratória de 5% (cinco por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

c) Compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Irauçuba, pelo prazo de até dois anos;

e) 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 a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

f) A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

PALÁCIO VERDE

Sede do Governo Municipal de Irauçuba.

Av. Paulo Bastos, 1.370 – Centro – Irauçuba – CE, CEP: 62620-000.

CNPJ: 07.683.188/0001-69 / CGF: 06.920.194-3.

Fone/FAX: + 55 [88] 3635.1133



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE IRAUÇUBA

14.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

- a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

14.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei Nº. 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

14.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

14.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

14.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 90 (noventa) **dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1 Fica eleito o foro da Comarca de Irauçuba – 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.

Irauçuba/ CE, ___ de _____ de 2021.

LOCATÁRIO

LOCADOR

Testemunhas:

1. Nome: _____

CPF: _____

2. Nome: _____

CPF: _____

PALÁCIO VERDE

Sede do Governo Municipal de Irauçuba.

Av. Paulo Bastos, 1.370 – Centro – Irauçuba – CE, CEP: 62620-000.

CNPJ: 07.683.188/0001-69 / CGF: 06.920.194-3.

Fone/FAX: + 55 [88] 3635.1133