



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUÇUBA

DISPENSA DE LICITAÇÃO

PROCESSO Nº. 2022.02.07.01

OBJETO: 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 da Inclusão e Promoção Social do Município de Irauçuba/CE.

AUTUAÇÃO

Hoje, nesta cidade, autuo o processo administrativo de Dispensa de Licitação Nº. 2022.02.07.01, que adiante se vê, do que, para constar, lavrei este termo.

Irauçuba/CE, 07 de fevereiro de 2022.

Geize Mesquita Maia Mota
Secretária da Inclusão e Promoção Social

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUCUBA

PROCESSO DISPENSA DE LICITAÇÃO

PROCESSO Nº. 2022.02.07.01

A Sra. Secretária da Inclusão e Promoção Social, mediante autuação, 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 da Inclusão 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 da Inclusão 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 o Sr. **ANTONIO ALAM 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 da Inclusão 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 do Sr. **ANTONIO ALAM 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.



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUÇUBA

4. DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

Outrossim, os recursos para fazer a aludida despesa são Próprios (Fonte 1500000000), e encontram-se classificados na Dotação Orçamentária de Nº. 2101 08 122 0002 2.062 – Secretaria da Inclusão e Promoção Social, Elemento de Despesa Nº. 3.3.90.36.00/15.

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, 07 de fevereiro de 2022.

Geize Mesquita Maia Mota
Secretária da Inclusão e Promoção Social

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUCUBA

MINUTA DO CONTRATO

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

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUCUBA**, 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 Social, Habitação, Cultura, Turismo e Juventude 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 subseqüente ao vencido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUCUBA

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).

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 IRAUCUBA**, 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 RESPONSABILIDADES 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 RESPONSABILIDADES 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;



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

PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUCUBA

- 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;
- 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 IRAUCUBA** 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 IRAUCUBA**, 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 segurado 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 IRAUCUBA**, 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



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

PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUCUBA

- 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 IRAUCUBA** providenciará a publicação, em extrato, do presente instrumento contratual na Imprensa Oficial do Município de Irauçuba.

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUCUBA

- 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.

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 2022.

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

fai