



PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 05.09.01./2023/DL

A Secretária de Saúde do Município de Capistrano, por meio de sua secretaria autoriza a abertura do presente processo de dispensa de licitação para a Locação de Imóvel situado na Localidade de Abelha, s/n, Zona Rural de Capistrano, Para Fins de Funcionamento de um anexo para atendimento dos moradores da localidade de Abelha, de Responsabilidade da Secretaria de Saúde do Município de Capistrano, Ceará. Proprietário: ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DE ABELHA, inscrita no CNPJ sob o Nº 00.929.433/0001-26.

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, além da localização geográfica para o melhor atendimento da população de abelha.

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

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.



Secretaria
Municipal de **Saúde**



JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Foi realizado Laudo de Avaliação e Vistoria do Imóvel pelo Setor de Engenharia da Secretaria de Obras e Serviços públicos, tendo a Secretaria de saúde, constatado que o valor ofertado pela locação do imóvel estava compatível com a realidade mercadológica e geográfica da região.

CAPISTRANO- Ce, 09 de maio de 2023.

MARIA CLARICE BATISTA DOS SANTOS
SECRETÁRIA DE SAÚDE





TERMO CONTRATUAL Nº _____/2023.
PROC. ADM Nº. _____/2023/DL

**TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O
MUNICÍPIO DE CAPISTRANO, ATRAVÉS DA
SECRETARIA DO _____ E DO OUTRO LADO**
_____.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL que fazem entre si, de um lado o Município de CAPISTRANO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na cidade de Capistrano-Ce, na Praça Major José Estelita de Aguiar, nº S/N, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.365.809/0001-70, neste ato representado pela SECRETARIA DE SAÚDE do município de Capistrano, Sr.ª _____ ao final assinada, doravante denominada de **LOCATÁRIA**, e do outro lado _____, inscrita no CPF sob o Nº _____, com residência na Rua _____, _____, Estado do Ceará, CEP: _____, doravante denominado de **LOCADOR**, de acordo com as cláusulas e condições a seguir pactuadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1- O objeto do presente instrumento contratual é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA _____, PARA FUNCIONAMENTO _____ VINCULADO A SECRETARIA DO _____ DO MUNICÍPIO DE CAPISTRANO/CE.**

Parágrafo Primeiro - É vedada a sublocação total ou parcial do imóvel locado.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1- Este contrato fundamenta-se no processo de **DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº _____/2023/DL**, tem como amparo o inciso X do art. 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores. Sujeitando-se ao Código Civil Brasileiro, à Lei nº 8.245/91, à Lei nº 8.666/93, bem como às cláusulas a seguir.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E RENOVAÇÃO

3.1- O presente contrato tornar-se-á efetivo a partir de sua assinatura com o prazo de 12 (doze) meses 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 Quinta**.

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 QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DO (A) LOCADOR (A)

4.2. 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 QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1. 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(a) **LOCADOR(A)** pelos prejuízos causados, conforme **Cláusula Décima Segunda**.

5.2. Fiscalizar e acompanhar a execução do contrato;

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

CLÁUSULA SEXTA - DOS ENCARGOS

6.1. 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 SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

7.1. 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 OITAVA - 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 NONA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

9.1- A **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o valor mensal de R\$ _____ (_____), totalizando o valor global de R\$ _____ (_____).

CLÁUSULA DÉCIMA - DA FONTE DE RECURSOS

10.1- Os recursos financeiros necessários a este instrumento contratual são oriundos do próprio Município.

10.2- As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta da dotação orçamentária a seguir: _____ e elemento de despesas nº 3.3.90.36.00 - Outros Serv. de Terceiros Pessoa Física.

Parágrafo Primeiro - As despesas para os exercícios futuros serão alocadas em recursos próprios do orçamento do **MUNICÍPIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO

11.1. 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 SEGUNDA - DA POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO NA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

12.1. O **LOCATÁRIO** pode sugerir ao (à) **LOCADOR (A)** o pagamento de 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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA MODIFICAÇÃO DO CONTRATO

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

14.1. A execução deste contrato será acompanhada e fiscalizada por representante do **LOCATÁRIO**, nos termos do art. 67 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. 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 Capistrano 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.



Secretaria
Municipal de **Saúde**



Parágrafo Segundo - As multas devidas ou prejuízos causados à **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do MUNICIPIO DE CAPISTRANO, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do MUNICIPIO DE CAPISTRANO 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 SEXTA - DA PUBLICAÇÃO

16.1. O **LOCATÁRIO** providenciará a publicação do extrato deste contrato na imprensa oficial do município, conforme preceitua o art. 61, Parágrafo Único, da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA - DO FORO

17.1 - Fica eleito o foro da Comarca de CAPISTRANO/CE, para dirimir toda e qualquer controvérsia oriunda do presente, que não possa ser resolvida pela via administrativa, renunciando-se, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e acordados, as partes firmam o presente instrumento contratual em 02 (duas) vias de igual teor e forma para que possa produzir os efeitos legais.

CAPISTRANO-CE, ___ de _____ de 2023.

MARIA CLARICE BATISTA DOS SANTOS
SECRETÁRIA DE SAÚDE
LOCATÁRIO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LOCADOR

