



Secretaria do Trabalho  
e Desenvolvimento Social



### PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

A secretaria de trabalho e desenvolvimento social da Prefeitura Municipal de Capistrano, designada pela Portaria nº 35/2022, de 17 de janeiro de 2022. Sra. Edvanda Maria Araújo de Souza, Secretária Municipal do Trabalho e Desenvolvimento Social de Capistrano, Ceará, e no uso de suas funções, vem abrir o presente Processo Administrativo alusivo à **DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 1401.01/2022**, para a contratação de ALDENICE MARIA BEZERRA DE SOUZA, inscrita no CPF sob o Nº 017.299.043-27, cujo objeto é a **Locação de 01(um) imóvel localizado na Vila Mirian Estrela Bezerra, 55 – Centro, destinado ao Programa Aluguel Social vinculado à Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social do município de Capistrano/CE, situado na VILA MIRIAN ESTRELA BEZERRA, 55 – CENTRO, Capistrano, Ceará.**

### JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Considerando a necessidade da contratação de locação de um imóvel para um aluguel social do Município de Capistrano, Ceará; conforme verificação de parecer de assistente social.

Considerando também que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio para instalação mencionada, e encontrasse uma família em situação de vulnerabilidade social.

Considerando o decreto Lei 1.195, de 30 de dezembro de 2019 que dispõe do programa aluguel social no âmbito do município de Capistrano, e da outras providências; atendendo a situações excepcionais para família de baixa renda ou que se encontram situação de vulnerabilidade.

Considerando, que o Município de Capistrano, carecendo há vários anos de imóveis residenciais e comerciais para locação, não resta muita opção de escolha, diante da excepcionalidade que se encontra a família, verificado que o imóvel tem instalações adequadas para o referido atendimento, considerando ainda que a localização é de fácil localização para a família. Considerando que o município busca ajuda as famílias em situação de vulnerabilidade.

### DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

As razões fáticas acima apresentadas demonstram claramente a dispensa de licitação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**CAPISTRANO**  
*Um povo com um compromisso*

Secretaria do **Trabalho**  
e **Desenvolvimento Social**



A dispensa de licitação, também por consequência, torna possível a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da

Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segunda

Avaliação prévia, conforme dispõe a Lei 8.666/93, Art. 24, § X: Art. 24 – É dispensável a licitação:

*X – Para a Compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração em cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;*

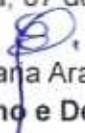
Outro não é o entendimento da doutrina sobre o assunto:

"A Administração pode, discricionariamente, proceder à licitação, para comprar ou locar o imóvel de que necessita. Pode ainda expropriar o imóvel por utilidade pública e nele instalar o serviço. Se, entretanto, a autoridade competente encontrar imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, pode prescindir da licitação e proceder diretamente à sua compra ou à locação." (J. Cretella Junior, in Das Licitações Públicas, ed. 15ª, Revista Forense, pg. 236.) (Grifo nosso).

#### **JUSTIFICATIVA DO PREÇO E DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS**

O preço da contratação justifica-se pelo fato do imóvel ter sido avaliado pelo engenheiro do Município designada para esta finalidade, na forma estabelecida Pelo inciso X do art. 24 da Lei Nº 8.666/93, cujo resultado aponta para o valor mensal é de **R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais)**, serão pagos por 11 onze (meses); Totalizando um valor global de **R\$ 1.650,00 (um mil seiscientos e cinquenta reais)**. As despesas serão realizadas à conta da seguinte Dotação Orçamentária consignada no vigente orçamento: **0501 - Secretaria do trabalho e Desenv. Social – 08.122.0002.2.054 - Gestão Administrativa da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social – Elemento de Despesa: 33.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.**

Capistrano Ceará, 07 de fevereiro de 2022

  
Edvanda Maria Araújo de Souza  
Secretaria de Trabalho e Desenvolvimento Social



TERMO CONTRATUAL N° -----.

**TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CAPISTRANO, ATRAVES DA SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTENCIAL SOCIAL 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, S/N – Centro – Capistrano – Ceará, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.285.950/0001-14, neste ato representado pela Ordenadora de Despesas DA SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL do município de CAPISTRANO, Sr.ª Edvanda Maria Araujo de Souza ao final assinada, doravante denominada de **LOCATÁRIA**, e do outro lado -----, inscrita no CPF sob o N° -----, com residência na -----, 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 01(um) imóvel localizado na ---- - Centro, destinado ao Programa Aluguel Social vinculado à Secretaria do Trabalho e Assistência Social 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 **CONTRATAÇÃO DIRETA Nº 1401.01/2022**, 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 **até 31 (trinta e um) de Dezembro de 2022**, 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(à) **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



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**CAPISTRANO**  
Engenharia e Urbanismo - Gestão Pública

Secretaria do **Trabalho**  
e **Desenvolvimento Social**



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\$ 1.50,00 (cento e cinquenta reais)**, totalizando o valor global de **R\$ 1.650,00 (um mil seiscentos e cinquenta reais)**. Mediante pagamento em conta bancária, **BANCO DO BRADESCO S/A, AG: 0649-1, CONTA: 0063296-1**

#### **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:  
**08.122.0002.2.054** - Gestão Administrativa da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social e elemento de despesas nº **3.3.90.36.00** - Outros serv. de terceiros pessoa física - 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 desmoronamento, 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.

**Parágrafo Segundo** – As multas devidas ou prejuízos causados à **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do MUNICÍPIO DE CAPISTRANO, ou ainda,

quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do MUNICÍPIO DE CAPISTRANO e cobrados judicialmente.





PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**CAPISTRANO**  
*Integridade e Trabalho Social*

Secretaria do **Trabalho**  
e **Desenvolvimento Social**



**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, 07 de fevereiro de 2022.

\_\_\_\_\_  
EDVANDA MARIA ARAUJO DE SOUZA  
SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTENCIAL  
SOCIAL  
**LOCATÁRIO**

\_\_\_\_\_  
ALDENICE MARIA BEZERRA DE SOUZA  
**LOCADOR**

