



GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA-CE
CNPJ: 07.609.621/0001-16
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS



MEMORIAL DESCRITIVO

1. OBJETO:

Locação de 01 (um) imóvel comercial destinado ao funcionamento do CAPS do Município de Lavras da Mangabeira/CE

2. LOCALIZAÇÃO

Rua Cel. João Ludugero Sobreira, nº 196, Bairro Vila Bancária, Lavras da Mangabeira/CE.

3. LOCADOR (A):

Srª. Francisca de Araújo Aquino, brasileira, viúva, residente a Rua Manoel Pinheiro Torres, 228 – CEP: 63.300-000, Além Rio, Lavras da Mangabeira/CE, CPF: 459.024.023-87 e RG nº 2009019249-7.

4. JUSTIFICATIVA QUANTO À ALTERNATIVA ADOTADA:

Imóvel que será locado mediante DISPENSA DE LICITAÇÃO prevista no inciso X do art. 24 da Lei Federal nº 8.666/93, com a finalidade de manutenção funcional da Secretaria de Saúde de Lavras da Mangabeira/CE.

5. NORMAS

Fazem parte integrante deste, as seguintes referências normativas: I - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR 12.721/99 e NBR nos 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002 e suas atualizações; II - Legislação municipal referente ao assunto; III - Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973; IV - Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990; e V - Os procedimentos específicos ao tema estabelecidos pela Secretaria de Obras e Infraestrutura (SEINFRA).

6. AVALIAÇÃO TÉCNICA

A avaliação de imóveis da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura de Lavras da Mangabeira/CE, ou de seu interesse, assim como a definição de parâmetros técnicos avaliatórios para cobrança em função da utilização desses bens obedecerão aos procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos neste Memorial Descritivo, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação vigente.

A avaliação será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, por meio de seu valor de mercado ou valor de referência.

7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Imóvel consta de 01 (uma) residência, com 01 (um) pavimento, situado na Vila Bancária no município de Lavras da Mangabeira/CE, com área total de 450,00 m², área construída de 242,00 m² e 11 cômodos.

8. AVALIAÇÃO FINANCEIRA DO IMÓVEL

R\$ 1.500,00 (Mil e quinhentos reais).

9. MÉTODO AVALIATIVO

Baseado no que tende a propor a NBR 14653-3 – Avaliação de Bens, e também no valor especulativo de mercado onde se adota um percentual de 0,5% do valor total do imóvel para possível aluguel do mesmo.

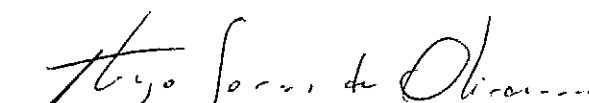
Base de cálculo para avaliar até quanto pode-se pagar pelo aluguel do imóvel, considerando as dimensões, aspectos construtivos, estruturais e funcionais; estado de conservação e localização do imóvel, além da pesquisas de valores nas proximidades:

$$R\$ 300.000,00 \times 0,5\% = R\$ 1.500,00$$

10. MÉTODO DE LEVANTAMENTO

Levantamento local

Lavras da Mangabeira – CE, 05 de dezembro de 2019


Thiago Soares de Oliveira
Eng. Civil do Município de Lavras da Mangabeira-CE
CREA Nº 1612609520



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2019.12.11.19

1- INICIO DO PROCESSO

Conforme instrução da Ilma. Senhora Ordenadora de Despesas da Secretaria de SAÚDE Sr(a). LUANA ALENCAR RICARTE, foi instaurado o presente processo de dispensa de licitação objetivando a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO À RUA CEL. JOÃO LUDUGERO SOBREIRA, Nº 196, VILA BANCÁRIA, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE, DO MUNICÍPIO DE LAVRAS DA MANGABEIRA-CE.**

2- JUSTIFICATIVA:

Justifica-se tal contratação, o fato de que o município não dispõe de imóvel próprio na localidade, para **FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS**, e por se tratar o imóvel cuja escolha é adequada para tal fim. Dessa forma, a Secretaria de SAÚDE no atendimento a população, daquela região, visando sem prejuízos o cumprimento do direito constitucional consagrado no Art. 190/200 da Constituição Federal, optou pela escolha deste imóvel, após avaliação com emissão de laudo técnico pelo engenheiro do Município.

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.

Logo, a locação do imóvel para atendimento de tal finalidade é imprescindível para a Administração, vez que se constitui um dever da Administração proporcionar serviços de saúde a população.

É notório que nos procedimentos de dispensa e de inexigibilidade, não existe a obrigatoriedade de cumprimento de todas as etapas formalizadas na Lei 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



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA

Administração deve agir ao contratar obras, serviços ou compras)".

Convém ressaltar, por fim, que a administração local empreendeu todas as medidas necessárias com vistas a selecionar o imóvel em questão, estando os tributos que incidem sobre o referido imóvel devidamente adimplidos.

O imóvel que se pretende locar apresenta preço compatível com os praticados no mercado, além de ter as condições de instalação e localização necessárias ao atendimento das necessidades da Administração.

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.**

DA SITUAÇÃO DE DISPENSA- Artigo 24, 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 Locação de imóvel afigura-se dentro da situação prevista em lei.

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 preçípuaas 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 8.6.94)

Note-se, pois, que a Lei autoriza a dispensa de licitação para compra ou locação de imóveis fundada na premissa de que o preço esteja compatível com o mercado.

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 LOCADORA:

A escolha recaiu sobre o imóvel que se localiza na RUA CEL. JOÃO LUDUGERO SOBREIRA, Nº 196, VILA BANCÁRIA, Lavras da Mangabeira-CE, de responsabilidade do(a) Sr.(a) **FRANCISCA DE ARAÚJO AQUINO**, residente na Rua Manoel P Torres, nº 228, Centro, Município de Lavras da Mangabeira-CE, inscrito(a) no CPF nº 459.024.023-87, tendo em vista o imóvel apresentar melhor estrutura, área física e localização, e inexistência de outros imóveis com características apropriadas para atender as necessidades da Secretaria, além de possuir **preço** compatível com o mercado.



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA

5-JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do Erário Municipal deve ser meta permanente de qualquer administração.

Como se sabe, tendo em vista que o objetivo dos procedimentos licitatórios é selecionar a proposta mais vantajosa à administração, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço.

O preço pactuado nesse processo administrativo de Dispensa de Licitação é o preço estabelecido pelo Laudo Técnico de Vistoria realizado pelo Engenheiro do Município. Sendo o valor ofertado pela locação do imóvel estava compatível com a realidade mercadológica, conforme laudo de avaliação do engenheiro responsável, devidamente acostado aos autos deste processo.

Assim, o valor global do contrato a ser celebrado será de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**, valor mensal praticado é de **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)**.

6-PRAZO DE VIGÊNCIA:

O Contrato produzirá seus jurídicos e legais efeitos a partir de 07 DE JANEIRO DE 2020 e vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado de acordo com a Lei nº 8.666/93.

LAVRAS DA MANGABEIRA-CE, 12 DE DEZEMBRO DE 2019.


CICERO GONÇALVES VIANA
Presidente da Comissão de Licitação



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA

TERMO DE RATIFICAÇÃO

A SECRETARIA DE SAÚDE, no uso de suas atribuições, tendo presente o parecer da Assessoria do Município, e de acordo com o que determina o artigo 26 da Lei nº 8666/93 e alterações posteriores, considerando o que consta do presente processo administrativo de dispensa de licitação nº 2019.12.11.19, vem **RATIFICAR** a dispensa de licitação para a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO À RUA CEL. JOÃO LUDUGERO SOBREIRA, Nº 196, VILA BANCÁRIA, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE, DO MUNICÍPIO DE LAVRAS DA MANGABEIRA-CE**, determinando que se proceda a publicação do devido extrato.

Lavras da Mangabeira-CE, 06 de Janeiro de 2020.



LUANA ALENCAR RICARTE
SECRETARIA DE SAÚDE



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA



EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

A SECRETARIA DE SAÚDE, em cumprimento à ratificação procedida pelo(a) Sr.(a) SECRETÁRIO (A) DE SAÚDE, faz publicar o extrato resumido do processo de dispensa de licitação a seguir: DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2019.12.11.19. Favorecido(a): FRANCISCA DE ARAÚJO AQUINO. OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO À RUA CEL. JOÃO LUDUGERO SOBREIRA, Nº 196, VILA BANCÁRIA, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE, DO MUNICÍPIO DE LAVRAS DA MANGABEIRA-CE. CONTRATADO: FRANCISCA DE ARAÚJO AQUINO. Valor Global: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais). Fundamento Legal: inciso X do artigo 24 da Lei nº8666/93. Declaração de Dispensa ratificada pela SECRETARIA DE SAÚDE.

Lavras da Mangabeira-CE, 06 de Janeiro de 2020.



LUANA ALENCAR RICARTE
SECRETARIA DE SAÚDE



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA



CERTIDÃO DE DIVULGAÇÃO

Certifico que o extrato de DISPENSA DA LICITAÇÃO nº 2019.12.11.19 para LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZADO À RUA CEL. JOÃO LUDUGERO SOBREIRA, Nº 196, VILA BANCÁRIA, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE, DO MUNICÍPIO DE LAVRAS DA MANGABEIRA-CE, localizado à RUA CEL. JOÃO LUDUGERO SOBREIRA, Nº 196, VILA BANCÁRIA – LAVRAS DA MANGABEIRA-CE, foi afixado no quadro de aviso da Prefeitura Municipal, no dia 06 de Janeiro de 2020, conforme determinação prevista no art. 26 da Lei nº 8.666/93.

Lavras da Mangabeira-CE, 06 de Janeiro de 2020.


LUANA ALENCAR RICARTE
SECRETÁRIA DE SAÚDE