

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 residencial destinado ao funcionamento do CRAS do distrito de Quitaius, Município de Lavras da Mangabeira/CE

2. LOCALIZAÇÃO

Rua Joaquim Leite Teixeira, nº 283, Distrito de Quitaius, Lavras da Mangabeira/CE.

3. LOCADOR (A):

Srº. Raimundo Gonçalves Granjeiro, brasileiro, residente no Sítio São Francisco, Distrito de Quitaius, Lavras da Mangabeira/CE, CPF: 005.453.963-36 e RG nº 2002034040592.

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 Assistência Social 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 no distrito de Quitaius, no município de Lavras da Mangabeira/CE, com área total de 229,10 m².

8. AVALIAÇÃO FINANCEIRA DO IMÓVEL

R\$ 625,00 (Seiscentos e vinte e cinco 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 de pesquisa de valores nas proximidades:

$R\$ 125.000,00 \times 0,5\% = R\$ 625,00$

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 2019.12.11.21

1- INICIO DO PROCESSO

Conforme instrução da Ilmo. Senhor Ordenador de Despesas da SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL Sr(a). FRANCISCO HÉLIO SARMENTO DE OLIVEIRA, foi instaurado o presente processo de dispensa de licitação objetivando a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, LOCALIZADO À RUA JOAQUIM LEITE TEIXEIRA, Nº 283, DISTRITO DE QUITAIUS, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, 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 REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS**, e por se tratar o imóvel cuja escolha é adequada para tal fim. Dessa forma, a SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL 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 DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL 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



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA

os outros fornecedores, bem como os cidadãos em geral); e da probidade administrativa (que é o zelo com que a 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 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 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 JOAQUIM LEITE TEIXEIRA, Nº 283, DISTRITO DE QUITAIUS, Lavras da Mangabeira-CE, de responsabilidade do(a) Sr.(a) **RAIMUNDO GONÇALVES GRANGEIRO**, residente na RUA SDO 07, 437, CENTRO, Município de Lavras da Mangabeira-CE, inscrito(a) no CPF nº 005.463.963-36, tendo em vista o imóvel apresentar melhor estrutura, área física e localização, e inexistência de outros imóveis



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA

com características apropriadas para atender as necessidades da Secretaria, além de possuir **preço** compatível com o mercado.

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\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais)**, valor mensal praticado é de **R\$ 625,00 (seiscentos e vinte e cinco 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 DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, 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 2019.12.11.21, vem **RATIFICAR** a dispensa de licitação para a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, LOCALIZADO À RUA JOAQUIM LEITE TEIXEIRA, Nº 283, DISTRITO DE QUITAIUS, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, 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.

FRANCISCO HÉLIO SARMENTO DE OLIVEIRA
SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA

EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

A SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, em cumprimento à ratificação procedida pelo(a) Sr.(a) SECRETÁRIO (A) DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, faz publicar o extrato resumido do processo de dispensa de licitação a seguir: DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2019.12.11.21. Favorecido(a): RAIMUNDO GONÇALVES GRANGEIRO. OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, LOCALIZADO À RUA JOAQUIM LEITE TEIXEIRA, Nº 283, DISTRITO DE QUITAIUS, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, DO MUNICÍPIO DE LAVRAS DA MANGABEIRA-CE. CONTRATADO: RAIMUNDO GONÇALVES GRANGEIRO. Valor Global: R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais). Fundamento Legal: inciso X do artigo 24 da Lei nº8666/93. Declaração de Dispensa ratificada pela SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

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

FRANCISCO HÉLIO SARMENTO DE OLIVEIRA
SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA

CERTIDÃO DE DIVULGAÇÃO

Certifico que o extrato de DISPENSA DA LICITAÇÃO nº 2019.12.11.21 para LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, LOCALIZADO À RUA JOAQUIM LEITE TEIXEIRA, Nº 283, DISTRITO DE QUITAIUS, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS, JUNTO A SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, DO MUNICÍPIO DE LAVRAS DA MANGABEIRA-CE, localizado à RUA JOAQUIM LEITE TEIXEIRA, Nº 283, DISTRITO DE QUITAIUS – 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.

FRANCISCO HÉLIO SARMENTO DE OLIVEIRA
SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL