



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.

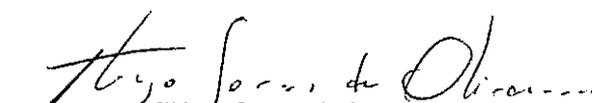
Base de cálculo para avaliar até quanto pode-se pagar pelo aluguel do imóvel, considerando as dimensões, aspectos construtivos, estruturais e funcionais; estado de conservação e localização do imóvel, além da pesquisas de valores nas proximidades:

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

### 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 precípua 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**