



ESTADO DO CEARÁ  
MUNICÍPIO DE QUIXERAMOBIM  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRAESTRUTURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Laudo de avaliação requerido pela Prefeitura Municipal de Quixeramobim

Interessado: Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social de Quixeramobim.

Proprietário: Carneiro Imobiliária LTDA.

Endereço do imóvel: Rua Antônio Conselheiro, Nº 122, Antônio Cisanando, Quixeramobim-Ce.

Data da vistoria: 26 de fevereiro de 2019

Identificação do imóvel: Galpão coberto

Área aproximada do imóvel: 261,56 (dado coletado no BCI do imóvel)

BCI: 132413

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

- Estrutura relativamente bem conservada, em terreno de topografia plana, situada em área comercial e residencial;
- Sua fachada é simples, bem como possui considerável espaço interior;
  - O local é de fácil estacionamento;
- Trata-se de Galpão, sendo o mesmo composto de 01(um) pavimento térreo;
- O logradouro em questão é uma importante artéria do bairro;
- Encontra-se próximo ao centro comercial do município;

O IMÓVEL APRESENTA:

- Boas condições de uso, necessitando de alguns reparos e adaptações.

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

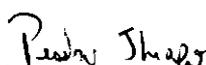
- Em imóveis comerciais, a idade é fator irrelevante. O importante é o ponto, e este é bem localizado para a prestação de serviços para Prefeitura Municipal de Quixeramobim.
  - Na matrícula do imóvel, o endereço consta como "Centro", quando na realidade o imóvel se localiza no Bairro Antônio Cisanando. Tal fato certamente decorre da data da matrícula, que deve estar desatualizada.
- Ademais, consigne-se que a matrícula apresentada compreende área maior do que a ser locada, estando o imóvel encravado naquela área.

VALOR PARA LOCAÇÃO:

Considerando a localização do imóvel, o estado geral de conservação e sua área, o valor locativo mensal por metro quadrado do imóvel de (261,56 m<sup>2</sup>), é de R\$ 7,65, totalizando R\$ **2.000,93 (Dois Mil Reais e Noventa e Três Centavos)**. Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo são provisórios e sujeitos a alteração futura, sendo oportuno lembrar que, atualmente, encontramos uma grande demanda de locação imóvel e pontos comerciais, conseqüentemente, os preços tendem a sofrer ligeira oscilação. Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessária e subscrevemo-nos,

Atenciosamente,

Engenheiro Civil responsável:

  
Pedro Thiago Oliveira Ricardo  
Engenheiro Civil  
CREA Nº 323.329 D  
Prefeitura Municipal de Quixeramobim



**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM**  
**CADASTRO TÉCNICO IMOBILIÁRIO**  
**BOLETIM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

Data: 16/04/19

2019 0 Página 1

**DADOS CARTOGRÁFICOS**

Cód Imóvel	Loc. Cartográfica	Distrito	Setor	Quadra	Lote	Unid	Situação	Natureza	Valor Venal
0000132413	01.03.067.0146.0001	01	3	067	0146	0001	Ativo	Predio	0,00
Logradouro Tipo	Nome Logradouro	Número	Número Anterior	CEP	Complemento				
102	RUA ANTONIO CONSELHEIRO	122		63.800-000					
Bairro	Nome do Bairro	Segmento	Seção	Insc. Anterior	Complemento Auxiliar	Data Cadastro	Data de Construção		
5	ANTONIO CISPANDO	160	0	0		18/02/2019	/ /		

**REFERÊNCIA DO LOTEAMENTO/CONDOMÍNIO**

Loteamento:	0		Quadra	Lote	
Condomínio/Edifício	0		Bloco	Apt/Sala/Loja	
Testada 2	Logradouro 2	Segmento 2	Seção 2	Testada 3	Logradouro 3 Segmento 3 Seção 3
0,00	0	0		0,00	0 0
Testada 4	Logradouro 4	Segmento 4	Seção 4		
0,00	0	0			



**INFORMAÇÕES SOBRE O PROPRIETÁRIO OU DETENTOR DO IMÓVEL**

Nome do Proprietário ou detentor			CARNEIRO IMOBILIARIA LTDA		
Inscrição do Contribuinte	20229	CPF/CNPJ	07560311000154		
Endereço do Contribuinte		Número	Cep		
RUA ANTONIO CONSELHEIRO		114	63.800-000		
Complemento	Bairro	Cidade.		UF	
	CENTRO	QUIXERAMOBIM		CE	
Email	Telefone		Tipo Entrega		

**MEDIDAS DO IMÓVEL**

No.Frentes	No.Unid.Lote	Testada Principal	Prof. do Lote	Área da Edificação	Área do Terreno M2	Área Total da Edificação
0	0	10,06	26,00	261,56	261,56	261,56
Área do Empreendimento		Área Comum não Edificada	Fração Área Comum não Edificada			
0,00		0,00	0,00			

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Qtd. Cozinha	Qtd. Quartos	Qtd. Salas	Qtd. WC	Coordenada X	Coordenada Y
0	0	0	0		

Matrícula Cartório

**ATRIBUTOS DO TERRENO E DA EDIFICAÇÃO**

**INFORMAÇÕES S/O TERREN**

01 OCUPACAO	03 COMERCIAL	02 POS.FISCAL	03 TRIBUTAVEL-PM	03 PATRIMONIO	08 PRIVADO
04 SIT.LOTE	11 MEIO DE QUADRA	05 TOPOGRAFIA	16 PLANO	06 PEDOLOGIA	20 ARGILOSO
07 DELIMITAÇÃO	02 MURO				

**INFORMAÇÕES S/A EDIFICAÇ**

01 CLAS.ARQUIT.	29 GALPAO/TELHEIRO	02 ALINHAMENTO	32 ALINHAMENTO	03 SITUACAO	34 CONJUGADA
04 ESTRUTURA	38 ALVENARIA	05 PAREDES	43 ALVENARIA	06 COBERTURA	50 METALICA
07 PISO	52 CIMENTO	08 FORRO	61 SEM	09 ACAB. INT.	67 CAIACAO/REBOCO
10 ACAB. EXT.	72 CAIACAO/REBOCO	11 ESQUADRIAS	79 FERRO	12 VIDROS	83 SEM
13 INST. ELETRICA	91 APARENTE	14 INST. SANITARIA	95 INTERNA SIMPLES	15 EST. DE CONS.	98 BOM

**BCI Observação**

CADASTRADO CONFORME AUTORIZAÇÃO SECRETARIA DE INFRA ESTRUTURA FISCALIZADO E ASSINADO PELO O AGENTE ADMINISTRATIVO MARIO JORGE MARTINS TOBIAS E O FISCAL DE OBRAS FRANCISCO JUSENI DE LIMA. EM 18/02/2019.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM  
ESTADO DO CEARÁ**

**PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 15.008/2019 - DL**

**1 - ABERTURA:**

Por ordem da lma. Sra. Ordenadora de Despesas da SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, Ana Stefânia Leite Leitão, instaurou o presente processo de dispensa de licitação objetivando a **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA ANTONIO CONSELHEIRO Nº 122, BAIRRO ANTONIO CISNANDO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA GARAGEM DOS VEÍCULOS PERTENCENTES A SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL - SADS**, em conformidade com o Termo de Referência em anexo.

**2 - JUSTIFICATIVA:**

A supremacia do interesse público fundamenta a exigência, como regra geral, de licitação para contratações da Administração Pública. No entanto, existem hipóteses em que a licitação formal seria impossível ou **frustraria a própria consecução dos interesses públicos**. Obviamente, nesses casos, a realização da licitação viria tão-somente sacrificar o interesse público, motivo pelo qual o legislador concedeu ao administrador a faculdade de dispensar o certame nos casos expressamente previstos.

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. A característica do imóvel, tais como localização, dimensão, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a Administração não tem outra escolha.

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, conforme avaliação anexa aos autos.

Assim sendo, a dispensa da licitação, com amparo no artigo 24, inciso X, da Lei no 8.666/93 e suas alterações posteriores, justifica-se pela obediência a todos os requisitos exigidos pelo dispositivo mencionado.

Assim, é de se concluir que, em se tratando de contrato administrativo, a dispensa deve ser a exceção, ocorrendo apenas nos restritos

**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM  
ESTADO DO CEARÁ**

casos autorizados pela lei. Essa previsão é plenamente justificável quando a hipótese se encaixar nos cânones legais enunciados nos distintos casos em que o contrato a ser travado pode ser concretizado independentemente de licitação.

É notório que nos procedimentos de dispensa e de inexigibilidade, não existe a obrigatoriedade de cumprimento de todas as etapas formalizadas na Lei nº 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 Administração deve agir ao contratar obras, serviços ou compras)".

**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

**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM  
ESTADO DO CEARÁ**

8.666/93, ressalvados os casos em que a administração **pode ou deve deixar de realizar licitação**, tornando-a **dispensada, dispensável e inexigível**.

"Art.37 - A administração pública direta e indireta de qualquer dos poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência." E também, a seguinte:

[...]

**XXI - ressalvados os casos especificados na legislação**, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensável à garantia do cumprimento das obrigações.

(Grifado para destaque)

**DA SITUAÇÃO DE DISPENSA - Artigo 24, inciso 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 aquisição já delineada no Termo de Referência, parte integrante deste processo administrativo.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM  
ESTADO DO CEARÁ**

preço seja compatível com o valor de mercado, segundo  
avaliação prévia;

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 CONTRATADA:**

A escolha recaiu sobre o imóvel da Empresa Carneiro Imobiliária Ltda, comprova-se que a contratação foi efetivada considerando que o preço é compatível com o valor de mercado.

O imóvel foi considerado adequado, pois atende as necessidades da SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL em sua demanda e tem boa localização e está desocupado e disponível para ser locado.

**5 - JUSTIFICATIVA DE PREÇO:**

O valor contratado está compatível com o valor de mercado de aluguel de imóvel da cidade. A responsabilidade e o eficiente emprego dos recursos do Erário Municipal deve ser meta permanente de qualquer administração. r

De forma a zelar com a correta utilização dos recursos públicos, e considerando o caráter excepcional das ressalvas de licitação, um dos requisitos indispensáveis à formalização desses processos é a justificativa do preço, a teor do inciso III do parágrafo único do artigo 26 da Lei de Licitações, pois o **valor mensal será de R\$ 2.000,93 (dois mil reais e noventa e três centavos).**

Assim, vale ressaltar que o valor a ser pago encontra-se de acordo com a avaliação do imóvel anexo aos autos, e que o valor global do contrato a ser celebrado será de **R\$ 24.011,16 (vinte e quatro mil e onze reais e dezesseis centavos)**. Referente ao imóvel localizado na rua ANTONIO CONSELHEIRO Nº 122, BAIRRO ANTONIO CISPANDO, neste município.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM  
ESTADO DO CEARÁ**

**6 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE DE RECURSOS:**

Os recursos necessários ao custeio da despesa oriunda com a presente contratação encontram-se devidamente alocados no orçamento para o exercício de 2019 da SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, classificados sob os códigos: Dotação Orçamentária nº 1501.08.244.0022.2.088, Elemento de Despesa nº 3.3.90.39.00 e 3.3.90.39.10, Fonte de Recurso nº 1001000000.

Quixeramobim, 06 de Maio de 2019.



**Max Ronny Pinheiro**  
Presidente Interino da Comissão de Licitação

**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM  
ESTADO DO CEARÁ**

**DECLARAÇÃO DE DISPENSA**

O Sr. Max Ronny Pinheiro, Presidente Interino da Comissão de Licitação do Município de Quixeramobim, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica Municipal, e considerando tudo o mais que consta do presente **Processo Administrativo Nº. 15.008/2019** - DL, vem emitir a presente **DECLARAÇÃO DE DISPENSA** de licitação, fundamentada no Artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, para a **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA ANTONIO CONSELHEIRO Nº 122, BAIRRO ANTONIO CISPANDO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA GARAGEM DOS VEÍCULOS PERTENCENTES A SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL - SADS**, em favor da Empresa Carneiro Imobiliária Ltda, representada por Josélia Maria Carneiro de Albuquerque, em conformidade com o Termo de Referência, vigendo por 12 (doze) meses a partir da data da assinatura do contrato. Despesa a ser custeada com recursos devidamente alocados no orçamento para o exercício de 2019 da SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, classificados sob os códigos: Dotação Orçamentária nº 1501.08.244.0022.2.088, Elemento de Despesa nº 3.3.90.39.00 e 3.3.90.39.10, Fonte de Recurso nº 1001000000. dá conhecimento do inteiro teor da presente declaração, para que se proceda de acordo, à devida ratificação.

Quixeramobim, 08 de Maio de 2019.



**Max Ronny Pinheiro**  
Presidente Interino da Comissão de Licitação

**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM  
ESTADO DO CEARÁ**

**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DA DECLARAÇÃO DE DISPENSA**

**CERTIFICAMOS**, para os devidos fins, especialmente em atendimento ao Disposto na Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, que a Declaração de Dispensa do Processo Administrativo nº 15.008/2019 - DL, foi publicada através de afixação no flanelógrafo desta Prefeitura (Quadro de Avisos e Publicações), nesta data.

Quixeramobim, 08 de Maio de 2019.



**Max Ronny Pinheiro**  
Presidente Interino da Comissão de Licitação

## TERMO DE RATIFICAÇÃO

A Excelentíssima Senhora Ordenadora de Despesas da SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL do Município de Quixeramobim, Estado do Ceará, Sra. Ana Stefânia Leite Leitão, no uso de suas atribuições legais e de acordo com o que determina o artigo 26 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas posteriores alterações, bem como considerando o que consta do Processo Administrativo nº 15.008/2019 - DL - Dispensa de Licitação, vem **RATIFICAR A DECLARAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO** fundamentada no **Artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, para LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA ANTONIO CONSELHEIRO Nº 122, BAIRRO ANTONIO CISNANDO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA GARAGEM DOS VEÍCULOS PERTENCENTES A SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL - SADS**, em conformidade com o Termo de Referência e seus anexos, que vigorará por 12 (doze) meses. A despesa será custeada com recursos devidamente alocados no orçamento para o exercício de 2019 da SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, classificados sob os códigos: Dotação Orçamentária nº 1502.08.244.1505.2.098, Elemento de Despesa 3.3.90.36.00 e 3.3.90.36.15, Fonte de Recurso nº 1001000000, determinando que se proceda à publicação do devido extrato na forma da lei.

Quixeramobim/CE, 08 de Maio de 2019.

  
**Ana Stefânia Leite Leitão**  
Secretária de Assistência e Desenvolvimento  
Social

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DO TERMO DE RATIFICAÇÃO

**CERTIFICAMOS**, para os devidos fins, especialmente em atendimento ao Disposto na Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, que o Termo de Ratificação do Processo Administrativo nº 15.008/2019 - DL, foi publicado através de afixação no flanelógrafo desta Prefeitura (Quadro de Avisos e Publicações), nesta data, nos termos do art. 87 da Lei Orgânica do Município.

Quixeramobim/CE, 08 de Maio de 2019.

  
**Ana Stefânia Leite Leitão**  
Secretária de Assistência e Desenvolvimento  
Social

## EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

A Secretária de Assistência e Desenvolvimento Social do Município de Quixeramobim, em cumprimento á ratificação procedida por esta Secretaria, faz publicar o extrato resumido do processo de **DISPENSA DE LICITAÇÃO** a seguir: **Processo Nº. 15.008/2019 - DL; Fundamento legal:** Artigo 24, inciso X, da Lei nº. 8.666/93; Objeto: **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA ANTONIO CONSELHEIRO Nº 122, BAIRRO ANTONIO CISNANDO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA GARAGEM DOS VEÍCULOS PERTENCENTES A SECRETARIA DE ASSITÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL – SADS, Favorecido:** Empresa Carneiro Imobiliária Ltda, representada por Josélia Maria Carneiro de Albuquerque. **Valor Global:** R\$ 24.011,16 (vinte e quatro mil e onze reais e dezesseis centavos). **Fonte de Recursos e Dotação:** Recursos devidamente alocados no orçamento para o exercício de 2019 da SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, classificados sob os códigos: Dotação Orçamentária nº 1502.08.244.1505.2.098, Elemento de Despesa nº 3.3.90.39.00 e 3.3.90.39.10, Fonte de Recurso nº 1001000000. **Prazo de vigência:** de 12 (doze) meses.

Quixeramobim/CE, 08 de Maio de 2019.

  
**Ana Stefania Leite Leitão**  
Secretária de Assistência e Desenvolvimento Social



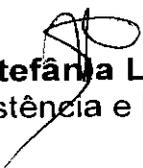
Comissão de Licitação



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DO EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

**CERTIFICAMOS**, para os devidos fins, especialmente em atendimento ao Disposto na Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, que o extrato de dispensa de licitação do Processo Administrativo Nº 15.008/2019 - DL, foi publicado através de afixação no flanelógrafo desta Prefeitura (Quadro de Avisos e Publicações), nesta data, nos termos do Art. 87 da Lei Orgânica do Município.

Quixeramobim/CE, 08 de Maio de 2019.

  
**Ana Stefânia Leite Leitão**  
Secretária de Assistência e Desenvolvimento Social