



## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Laudo de avaliação requerido pela Prefeitura Municipal de Quixeramobim

Interessado: Secretaria de Educação de Quixeramobim.

Proprietário: José Alexandre Nunes.

Endereço do imóvel: Rua Harding Paulo Junior, nº.57 - Antonio Cisnando, Quixeramobim-CE.

Data da vistoria: 11 de Abril de 2017

Identificação do imóvel: Residencial;

Classificação do imóvel: Anexo para uso da Secretaria de Educação.

Área aproximada do imóvel: 65,55 m<sup>2</sup>.

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 imóvel residencial, sendo o mesmo composto de 01(um) pavimento térreo;
- Encontra-se montado para funcionar um anexo da EEF ZILA ZILDA CARNEIRO da Prefeitura Municipal de Quixeramobim;
- O logradouro em questão é uma importante artéria do bairro;
- Não encontra-se próximo ao centro comercial do município;

O IMÓVEL APRESENTA :

- O teto encontra-se em bom estado de conservação;
- A pintura encontra-se em estado regular de conservação;
- Os trincos e fechaduras encontram-se em boas condições;
- A parte hidráulica aparentemente inexistem vazamentos ou entupimentos, encontra-se em bom estado;



ESTADO DO CEARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM  
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA



- O reboco encontra-se em boas condições;
- Os pisos e azulejos apresentam algumas falhas, portanto em regular estado de conservação;
- A parte elétrica encontra-se em bom estado conservação;
- O telhado encontra-se em boas condições;
- O imóvel apresenta boa iluminação e ventilação;
- O imóvel necessita de pequenos reparos.



**CONSIDERAÇÕES GERAIS:**

Em imóveis residenciais, a idade é fator irrelevante. O importante é o ponto, e este é bem localizado para a prestação de serviços a Secretaria de Educação e a população de Quixeramobim.

**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 é de R\$ 6,11, totalizando 400,51 (Quatrocentos Reais e Cinquenta e hum Centavos).

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo é provisório e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar que, atualmente, encontramos uma grande demanda de locação imóveis e pontos comerciais, conseqüentemente, os preços tendem a sofrer ligeira oscilação.

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário e subscrevemo-nos,

Atenciosamente,

Engenheiro Civil responsável:

*Pedro Thiago Oliveira Ricardo*  
Pedro Thiago Oliveira Ricardo  
Engenheiro Civil  
CREA-CE: 0615604455

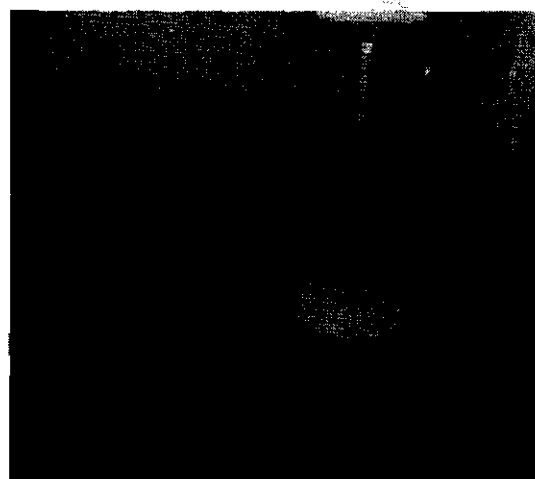
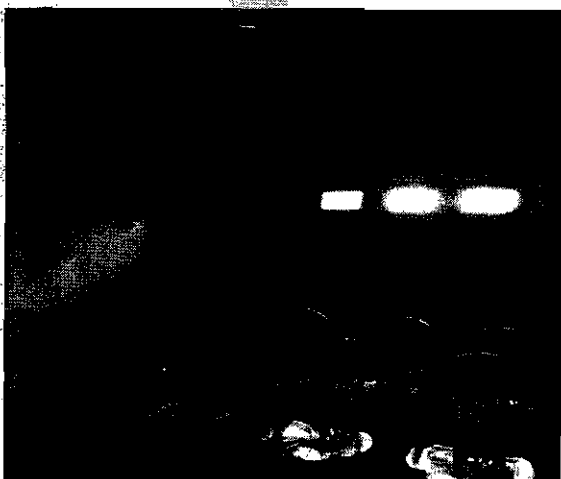
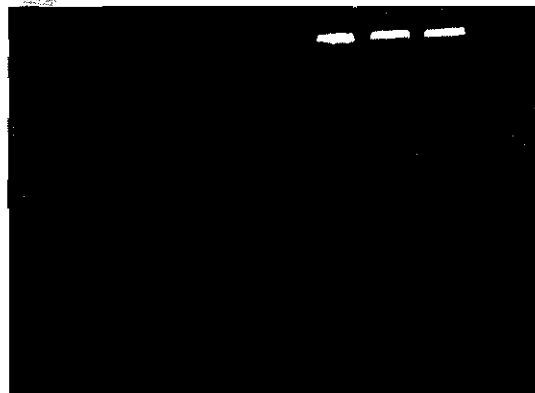
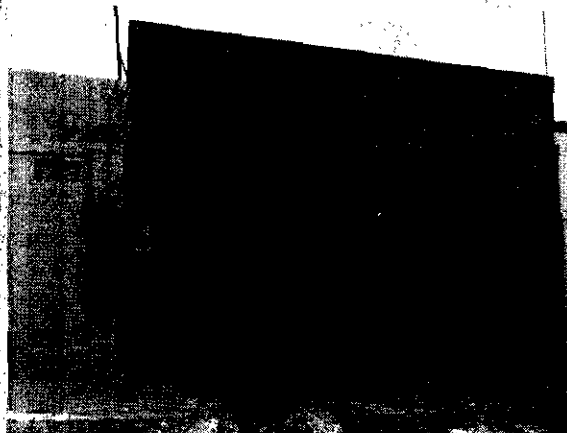
Prefeitura de Quixeramobim  
Secretaria de Educação



ESTADO DO CEARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM  
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM  
ESTADO DO CEARÁ**

**PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 14.004/2017**

**1 - ABERTURA:**

Por ordem do Ilmo. Sr. Ordenador de Despesas da Secretaria da Educação, Fernando Ronny de Freitas Oliveira, instaurou o presente processo de dispensa de licitação objetivando a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA HARDING PAULO JUNIOR Nº 57 - BAIRRO, ANTONIO CISNANDO, PARA FINS DO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DO MAIS EDUCAÇÃO, DA EEF ZILÁ ZILDA CARNEIRO, DESTE MUNICÍPIO**, 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 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.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM ESTADO DO CEARÁ

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





GOVERNO MUNICIPAL  
**QUIXERAMOBIM**  
Cuidando bem do Coração do Ceará  
Comissão de Licitação



## PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM ESTADO DO CEARÁ

“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 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.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERAMOBIM  
ESTADO DO CEARÁ**

**4 - RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA:**

A escolha recaiu sobre o imóvel do Sr. José Alexandre Nunes, 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 da Educação 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.

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\$ 400,51 (quatrocentos reais cinquenta e um 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\$ 3.204,08 (três mil duzentos e quatro reais e oito centavos)**, referente ao imóvel localizado na Rua Harding Paulo Junior, 57 Bairro Antonio Cisnando, neste município.

**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 municipal para o exercício de 2017 da Secretaria da Educação, classificados sob os códigos: 1402.12.361.1405.2.056, Elemento de Despesa 3.3.90.36.00 e Fonte de Recurso 014.

Quixeramobim-Ce, 22 de Maio de 2017.



**Mirlla Maria Saldanha Lima**  
Presidente da Comissão de Licitação

## TERMO DE RATIFICAÇÃO

Excelentíssimo Senhor Ordenador de Despesas da Secretaria da Educação do Município de Quixeramobim, Estado do Ceará, Senhor Fernando Ronny de Freitas Oliveira, 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 14.004/2017 - 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 IMÓVEL SITUADO NA RUA HARDING PAULO JUNIOR Nº 57 - BAIRRO ANTONIO CISNANDO, PARA FINS DO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DO MAIS EDUCAÇÃO, DA EEF ZILÁ ZILDA CARNEIRO, DESTE MUNICÍPIO**, em conformidade com o Termo de Referência e seus anexos, que vigorará por 08 (oito) meses. A despesa será custeada com recursos devidamente alocados no orçamento para o exercício de 2017 da Secretaria da Educação, classificados sob os códigos: Dotação Orçamentária nº 1402.12.361.1405.2.056, Elemento de Despesa nº 3.3.90.36.00 e Fonte de Recurso nº 014, determinando que se proceda à publicação do devido extrato na forma da lei.

Quixeramobim/CE, 30 de Maio de 2017.



**Fernando Ronny de Freitas Oliveira**  
Secretário da Educação



## 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 14.004/2017, 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, 30 de Maio de 2017.




**Fernando Romny de Freitas Oliveira**  
Secretário da Educação

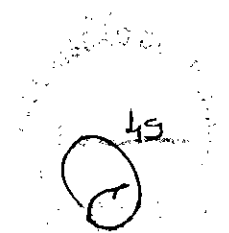
## EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

O Secretário da Educação do Município de Quixeramobim, em cumprimento à ratificação procedida por esta Secretaria, faz publicar o extrato resumido do processo de **DISPENSA DE LICITAÇÃO** a seguir: **Processo nº. 14.004/2017**; **Fundamento legal**: Artigo 24, inciso X, da Lei nº. 8.666/93; Objeto: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA HARDING PAULO JUNIOR Nº 57 - BAIRRO, ANTONIO CISNANDO, PARA FINS DO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DO MAIS EDUCAÇÃO DA EEF ZILÁ ZILDA CARNEIRO, DESTE MUNICÍPIO. Favorecida**: Espólio de Fátima Pimenta Vitor. **Valor Global**: R\$ 3.204,08 (três mil duzentos e quatro reais e oito centavos). **Fonte de Recursos e Dotação**: Recursos devidamente alocados no orçamento para o exercício de 2017 da Secretaria da Educação, classificados sob os códigos: Dotação Orçamentária nº 1402.12.361.1405.2.056, Elemento de Despesa nº 3.3.90.36.00 e Fonte de Recurso nº 014. **Prazo de vigência**: de 08 (oito) meses.

Quixeramobim/CE, 30 de Maio de 2017.



**Fernando Ronny de Freitas Oliveira**  
Secretário da Educação



## 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 14.004/2017, 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, 30 de Maio de 2017.

**Fernando Ronny de Freitas Oliveira**  
Secretário da Educação