



## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Laudo de avaliação requerido pela Prefeitura Municipal de Quixeramobim

Interessado: Prefeitura Municipal de Quixeramobim.

Proprietário: Marum Simão.

Endereço do imóvel: Rua Dom Quintino, 127 - Centro, Quixeramobim-CE

Data da vistoria: 01 de setembro de 2017

Identificação do imóvel: residencial

Área aproximada do imóvel: 240,25 m<sup>2</sup> (dado coletado do Boletim do Cadastro Imobiliário, sob nº 3628)

Boletim do Cadastro Imobiliário nº 3628

### CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

- Estrutura relativamente nova, 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;
- Composto de 01(um) pavimento térreo;
- O logradouro em questão é uma importante artéria do bairro;
- Pela sua localização privilegiada, encontra-se próximo ao centro comercial do município;
- A região periférica possui imóveis comerciais (farmácias, clínicas, instituições financeiras, escolas, e restaurantes, etc...), dotada de toda infra estrutura;

### O IMÓVEL APRESENTA:

- O telhado em regular estado de conservação;
- Focos de Cupim;
- Paredes Fissuradas;
- A pintura em estado regular de conservação;
- Os trincos e fechaduras em estado regular de conservação;
- A parte hidráulica, com alguns problemas, encontrando-se em estado regular de conservação;
- Os pisos apresentam falhas, portanto em regular estado de conservação;
- A parte elétrica encontra-se aparentemente em bom estado conservação;
- Iluminação e ventilação regular;
- Caixa D'água desativado com problemas na estrutura;
- A Necessidade de reparos.

### CONSIDERAÇÕES GERAIS:

O imóvel é bem localizado e atende as necessidades do locatário.

### 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 240,25 m<sup>2</sup>) é de R\$ 13,12, totalizando **3.152,08 (Três mil, cento e cinquenta e dois reais e oito centavos)**. Vale ressaltar, que o valor fixado no presente laudo é provisório é por base de média, 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

CREA-CE Nº 323329

RNP Nº 0615604455

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

## PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 13.009/2017 - DL

### 1 - ABERTURA:

Por ordem do Ilm. Sr. Ordenador de Despesa da SECRETARIA DE SAÚDE, RÔMULO DE OLIVEIRA COELHO, instaurou o presente processo de dispensa de licitação objetivando a **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA DOM QUINTINO, Nº 127, CENTRO, PARA O FUNCIONAMENTO DA VIGILÂNCIA A SAÚDE, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERAMOBIM**, 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.

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**.

"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 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;

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 do Sr. Marum Simão, 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 SAÚDE 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 dever 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\$ 3.152,08 (três mil cento e cinquenta e dois reais e oito 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\$ 9.456,24 (nove mil e quatrocentos e cinquenta e seis reais e vinte e quatro centavos)**, referente ao imóvel localizado na RUA DOM QUINTINO, Nº 127, CENTRO, 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 DE SAÚDE, classificados sob a Dotação Orçamentária: 1301.10.304.1305.2.048, Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 e Fonte de Recurso: 009

Quixeramobim, 26 de Outubro de 2017.



---

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



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

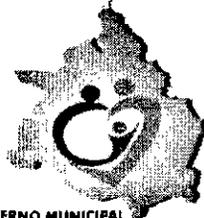


## DECLARAÇÃO DE DISPENSA

A Sra. Mirlla Maria Saldanha Lima, Presidente 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 13.009/2017 - DL**, vem emitir a presente **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 DOM QUINTINO, Nº 127, CENTRO, PARA O FUNCIONAMENTO DA VIGILÂNCIA A SAÚDE, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERAMOBIM**, em favor do Sr. Marum Simão, em conformidade com o Termo de Referência, vigendo por 04 (quatro) meses a partir da data da assinatura do contrato. Dispensa a ser custeada com recursos devidamente alocados no orçamento para o exercício de 2017 da SECRETARIA DE SAÚDE, classificada sob a Dotação Orçamentária: 1301.10.304.1305.2.048, Elemento de despesa: 3.3.90.36.00 e Fonte de Recurso: 009. Dá conhecimento do inteiro teor da presente declaração, para que se proceda se de acordo, à devida ratificação.

Quixeramobim, 29 de Novembro de 2017.

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



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



## 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 13.009/2017 - DL, foi publicada através de afixação no flanelógrafo desta Prefeitura (Quadro de Avisos e Publicações), nesta data.

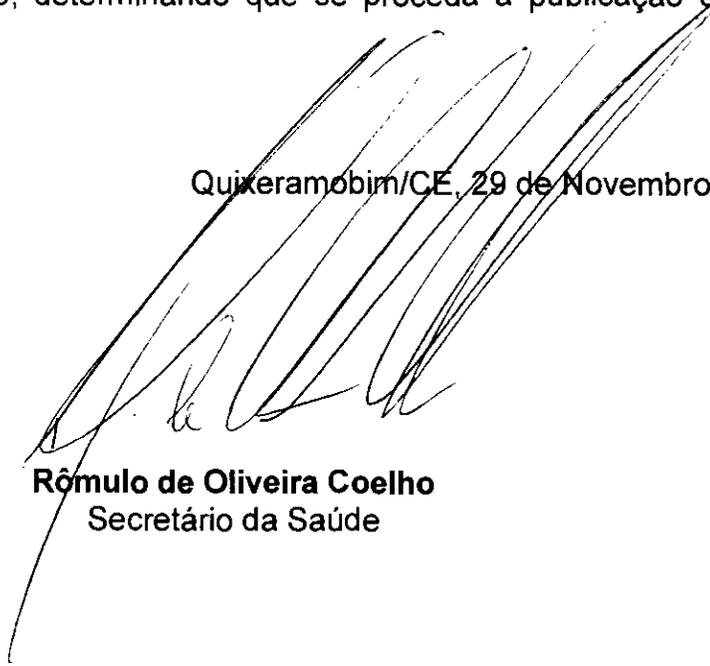
Quixeramobim, 29 de Novembro de 2017.

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

## TERMO DE RATIFICAÇÃO

Excelentíssimo Senhor Ordenador de Despesas da Secretaria de Saúde do Município de Quixeramobim, Estado do Ceará, Senhor Rômulo de Oliveira Coelho, 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 13.009/2017 – 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 UM IMÓVEL SITUADO NA RUA DOM QUINTINO, Nº 127, CENTRO, PARA O FUNCIONAMENTO DA VIGILÂNCIA A SAÚDE, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERAMOBIM**, em conformidade com o Termo de Referência e seus anexos, que vigorará por 03 (três) meses. A despesa será custeada com recursos devidamente alocados no orçamento para o exercício de 2017 da SECRETARIA DE SAÚDE, classificados sob os códigos: Dotação Orçamentária nº 1301.10.304.1305.2.048, Elemento de Despesa nº 3.3.90.36.00 e Fonte de Recurso nº 009, determinando que se proceda à publicação do devido extrato na forma da lei.

Quixeramobim/CE, 29 de Novembro de 2017.

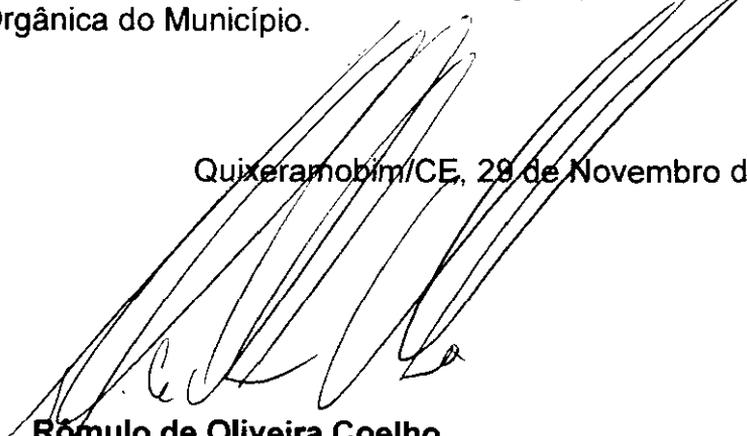


**Rômulo de Oliveira Coelho**  
Secretário da Saúde

### 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 13.009/2017 - 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.

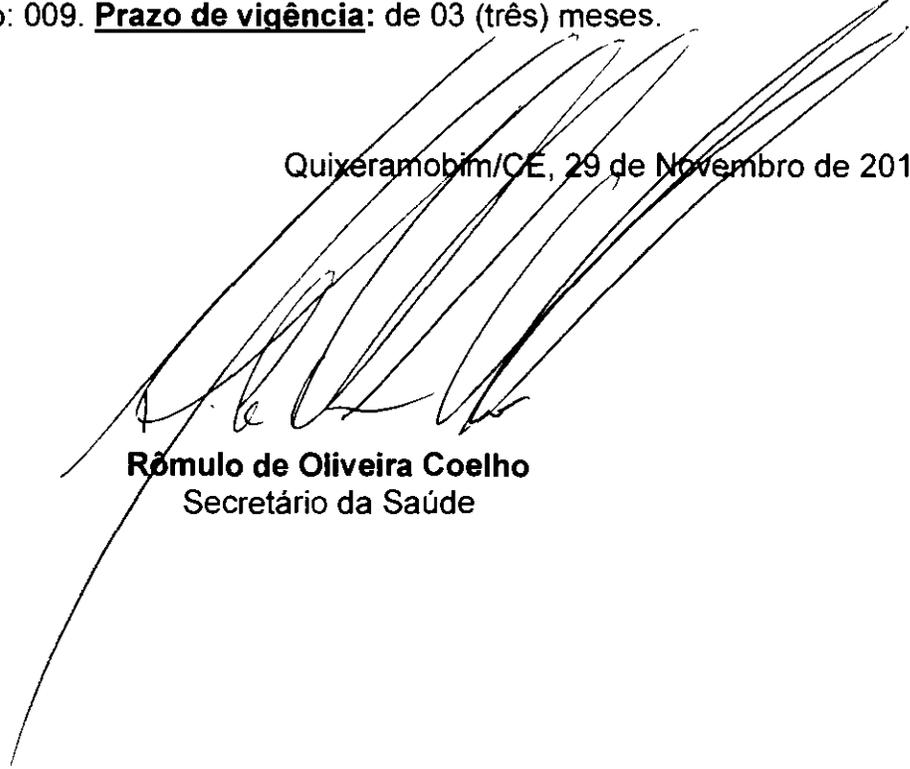
Quixeramobim/CE, 29 de Novembro de 2017.

  
**Rômulo de Oliveira Coelho**  
Secretário da Saúde

## EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

O Secretário de Saúde 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. 13.009/2017 - DL**; **Fundamento legal:** Artigo 24, inciso X, da Lei nº. 8.666/93; Objeto: **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA DOM QUINTINO, Nº 127, CENTRO, PARA O FUNCIONAMENTO DA VIGILÂNCIA A SAÚDE, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERAMOBIM.** **Favorecido:** Marum Simão. **Valor Global:** R\$ 9.456,24 (nove mil quatrocentos e cinquenta e seis reais e vinte e quatro centavos). **Fonte de Recursos e Dotação:** Recursos devidamente alocados no orçamento para o exercício de 2017 da SECRETARIA DE SAÚDE, classificados sob os códigos: Dotação Orçamentária: 1301.10.304.1305.2.048, Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 e Fonte de Recurso: 009. **Prazo de vigência:** de 03 (três) meses.

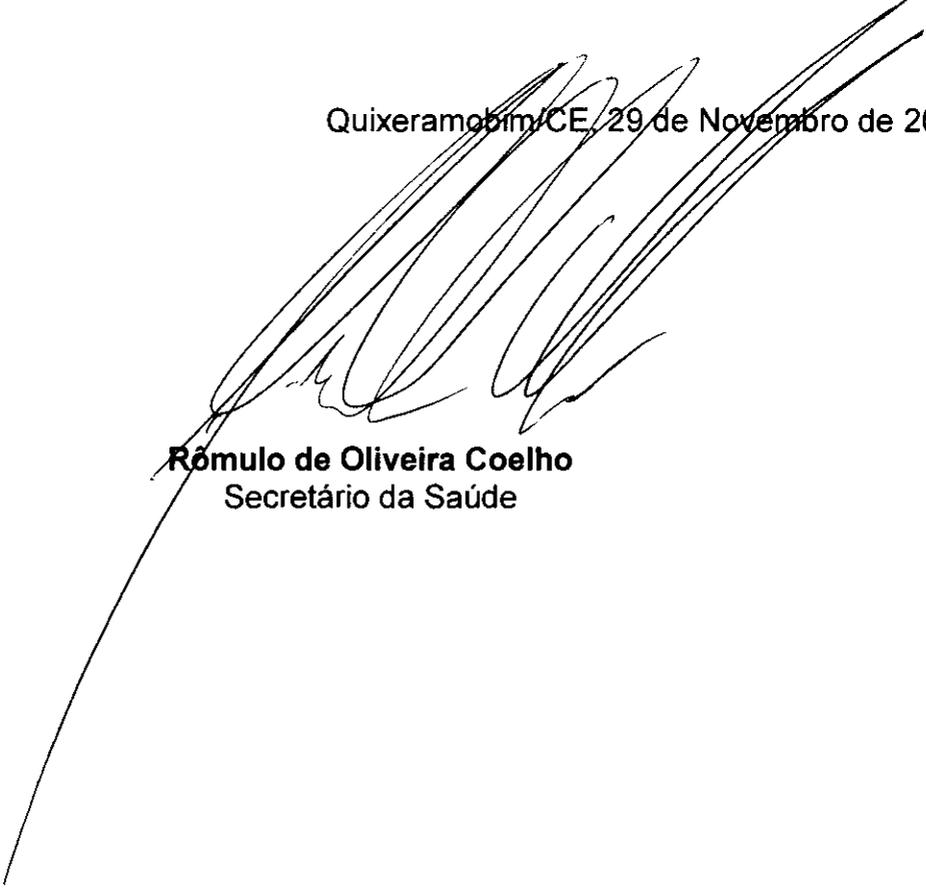
Quixeramobim/CE, 29 de Novembro de 2017.

  
**Rômulo de Oliveira Coelho**  
Secretário da Saúde

## 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 13.009/2017 - 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, 29 de Novembro de 2017.

  
**Rômulo de Oliveira Coelho**  
Secretário da Saúde