



MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº ____/2023

FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE RIBAS DO RIO PARDO-MS, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº _____, com sede na Rua Conceição do Rio Pardo, nº _____, Centro, na cidade de Ribas do Rio Pardo/MS, neste ato representado pelo Senhor _____, Secretário Municipal de _____, inscrito no CPF/MF sob nº _____ portador do Registro de Identidade (RG) sob nº _____ com endereço administrativo na Rua _____, nº _____, Bairro _____, nesta cidade, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIO**, e de outro lado _____ inscrita no CPF/MF sob nº _____ portadora do Registro de Identidade (RG) sob nº _____ doravante denominado **LOCADOR**, ajustam o presente contrato, de execução de forma direta, mediante as cláusulas e condições aqui estipuladas, sob a égide da legislação vigente.

FUNDAMENTO LEGAL: O presente contrato é celebrado com fundamento na Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991; inciso X, do artigo 24, da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas posteriores alterações, de conformidade com **Dispensa Nº ____/2023, Processo Nº ____/2023**, que faz parte integrante deste contrato.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR deste município, localizado na Av. Aureliano Moura Brandão, nº 573, Bairro Nossa Senhora da Conceição II na cidade de Ribas do Rio Pardo – MS, totalmente finalizado, medindo aproximadamente 128,25 m² de área construída; com quatro salas, dois banheiros, uma cozinha; instalações elétrica e hidráulica; revestimentos de piso cerâmica; redes: elétrica, água, esgoto, telefone, internet; medidores de consumo de água e energia elétrica individuais; localizado em via de pavimentação asfáltica.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: As despesas decorrentes da presente contratação, ocorrerão à conta dos recursos consignados no orçamento geral do Município de RIBAS DO RIO PARDO-MS, para o exercício financeiro do ano corrente, ou no futuro, à dotação que a substituir, em razão de alterações do orçamento contábil:

Centro de Custo	Secretaria Municipal de Assistência Social
Unidade Orçamentária	Fundo Municipal de Assistência Social
Funcional	08.244.0009.2166.0000 – Gestão da Proteção Social Especial Alta Complexidade
Categ. Econ.	33.90.36.15 – Locação de Imóveis
Ficha	343
Fonte de Recurso	50000

Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo

Rua Conceição do Rio Pardo, 1725 – Centro – Ribas do Rio Pardo/MS

CEP: 79180-000

Tel.: (67) 3238-1175

www.ribasdoriopardo.ms.gov.br



CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA: O presente Contrato terá vigência de **12 (doze) meses**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As prorrogações de prazo de vigência serão formalizadas mediante celebração dos respectivos termos de aditamento ao contrato, respeitadas as condições prescritas na Lei Federal n.º 8.666/93, desde que mantida a adequabilidade mercadológica do valor proposto a título de aluguel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Durante o prazo estipulado para a duração do contrato fica vedado ao LOCADOR reaver o imóvel alugado.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR: O valor global do presente contrato é de **R\$ 60.000,00** (sessenta mil reais), perfazendo o valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE PAGAMENTO:

5.1. O pagamento será efetuado mediante crédito em conta corrente, de titularidade da CONTRATADA, mensalmente, devendo ser pago até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, devidamente atestada pela Secretaria e/ou Órgão requisitante competente, designada ao fiscal de contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO: O LOCATÁRIO obriga-se a:

I - Exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pelo **LOCADOR**, de acordo com as cláusulas contratuais;

II - Honrar pontualmente suas obrigações, especialmente as de pagamento, consoante previsto no contrato.

III – Diante da instalação, no imóvel, do Conselho Tutelar, ficará a cargo do Locatário os encargos relativos ao consumo de água, energia e IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano).

IV - Quando do término da locação, o **LOCATÁRIO** restituirá o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR: O LOCADOR obriga-se a:

I - Cumprir fielmente as condições, e prazos de execução estabelecidos no presente Contrato;

II - Manter, durante o período de vigência do contrato, todas as condições que ensejaram a contratação.

Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo

Rua Conceição do Rio Pardo, 1725 – Centro – Ribas do Rio Pardo/MS

CEP: 79180-000

Tel.: (67) 3238-1175

www.ribasdoriopardo.ms.gov.br

X



CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE DO CONTRATO:

8.1. O contrato poderá ser reajustado, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, mediante a aplicação do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou outro que venha substituí-lo. Para os reajustes subsequentes, caso haja, será considerada a data do último reajuste.

8.1.1. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO E MULTA: A falta de cumprimento de qualquer cláusula ou condições deste contrato implicará na sua imediata rescisão, ficando estipulada multa de 10% (dez por cento) do valor total deste à parte infratora.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

10.1. Sempre que as partes forem obrigadas a se valer de medidas judiciais para a defesa de direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, o valor devido a título de honorários será de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

10.2. Caso a LOCATÁRIA opte por desocupar o imóvel antes do prazo pactuado, ficará sujeita à multa de 03 (três) meses de aluguel, proporcional ao valor mensal contratado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO: Fica eleito o foro da Comarca de Ribas do Rio Pardo/MS. Para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente contrato.

Para firmeza e como prova de haverem entre si, justos e avençados, é lavrado o presente contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e validade, assinadas pelas partes e 02 (duas) testemunhas.

Ribas do Rio Pardo/MS, de de 2023.

**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
LOCATÁRIO**

LOCADOR

TESTEMUNHAS:

CPF

CPF

Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo

Rua Conceição do Rio Pardo, 1725 – Centro – Ribas do Rio Pardo/MS

CEP: 79180-000

Tel.: (67) 3238-1175

www.ribasdoriopardo.ms.gov.br

f

Ribas do Rio Pardo, 04 de setembro de 2023.

DO DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO
A PROCURADORIA JURÍDICA

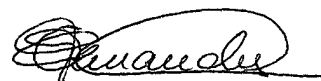
PROCESSO LICITATÓRIO N. 100/2023

ASSUNTO: SOLICITAÇÃO DE PARECER JURÍDICO.

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR deste município, localizado na Av. Aureliano Moura Brandão, nº 573, Bairro Nossa Senhora da Conceição II na cidade de Ribas do Rio Pardo – MS, totalmente finalizado, medindo aproximadamente 128,25 m² de área construída; com quatro salas, dois banheiros, uma cozinha; instalações elétrica e hidráulica; revestimentos de piso cerâmica; redes: elétrica, água, esgoto, telefone, internet; medidores de consumo de água e energia elétrica individuais; localizado em via de pavimentação asfáltica..

Com a presente vimos solicitar Parecer Jurídico com vistas a Dispensa de Licitação para locação do imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar. Solicitamos ainda análise da minuta do contrato.

Atenciosamente,



Erica Jurado Fernandes
Presidente da Comissão e Licitação

Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo

Rua Conceição do Rio Pardo, 1725 – Centro – Ribas do Rio Pardo/MS

CEP: 79180-000

Tel.: (67) 3238-1175

www.ribasdoriopardo.ms.gov.br



Parecer Jurídico nº 0469/2.023-PAM/RRP/MS

Processo Licitatório n. 100/2023 – Dispensa de Licitação

Assunto: Dispensa de Licitação – locação de imóvel urbano

Fls. 069
Proc. 100123
Rub. my

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DIREITO CONSTITUCIONAL. PROCEDIMENTO LICITATÓRIO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DISPENSA DE LICITAÇÃO.

I - RELATÓRIO

Cuida-se da análise pertinente à solicitação feita pelo Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação requerendo parecer jurídico acerca da LEGALIDADE DA Dispensa de Licitação minutas do Processo Licitatório n. 100/2023 – Dispensa de Licitação, cujo objeto é a locação pelo prazo de 12 (doze) meses, de um imóvel para instalação do Conselho Tutelar, localizado na zona urbana.

É o breve relatório.

II - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

- A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;
- Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de



outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):

“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades do Conselho Tutelar.

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisição ou locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, in 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”.

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
- c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.



PREFEITURA MUNICIPAL

**RIBAS DO RIO
PARDO**Fis. 076
Proc. 400/23
Rub. mp

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido. Diante disso, está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado.

III – CONCLUSÃO

Ante o exposto, observado o valor a ser praticado na contratação que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, opina-se pela POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO, para locação de imóvel urbano, com fundamento no inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93.

Ribas do Rio Pardo, 19 de setembro de 2023.

TAMIRES RAFAELA DE OLIVEIRA SANCHO

PROCURADORA ADJUNTA DO MUNICÍPIO - PORTARIA Nº 02/2023

OAB/MS Nº. 25.835

SUBANEXO X

UNIDADE GESTORA: Município de Ribas do Rio Pardo (Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação (SAS))

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 100/2023

NÚMERO DA LICITAÇÃO: Dispensa de Licitação nº 027/2023

FONTES: BANCO DE PREÇOS/ÓRGÃO PESQUISADO/TABELA OFICIAL/MÍDIA ESPECIALIZADA/FORNECEDOR				Menor Valor Apurado
LOTE¹	ITEM	JAIR DO VALLE		Menor Valor Apurado
	LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR, LOCALIZADO NA ZONA URBANA, REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DE RIBAS DO RIO PARDO- MS COM AS SEGUINTES CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS: IMÓVEL RESIDENCIAL, MEDINDO APROXIMADAMENTE 130,00 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA, DUAS SALAS, DOIS BANHEIRO, UMA COZINHA E DUAS DISPENSAS, COM INSTALAÇÕES, REVESTIMENTOS, REDES: ELÉTRICA, ÁGUA E ESGOTO, LOCALIZADO PREFERENCIALMENTE EM VIA DE PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, MEDIDORES DE CONSUMO DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA INDIVIDUAL, REDE PARA TELEFONE E INTERNET. E QUE ATENDA OS REQUISITOS LEGAIS DE ACESSIBILIDADE.		R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00

	Sim	Não
Todos os valores foram considerados para o cálculo do preço final?	X	
Houve exclusão dos valores excessivamente elevados e/ou inexequíveis? ³		X

Data: 19/09/2023


Lorena Cezafrin da Silva
Responsável pela pesquisa

¹ Se Houver. Preencher esta coluna somente quando a licitação for por lote.

² Incluir o nome do método matemático utilizado para a definição do valor estimado (parâmetro de preço). Ex. média aritmética, mediana, etc.

³ Caso a resposta seja "Sim", indicar em **negrito** ou em destaque os valores desconsiderados na tabela principal.