



PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

Constitui objeto do presente processo à **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA PROCURADORIA FISCAL NO MUNICÍPIO DE SANTARÉM/PA.**

2. JUSTIFICATIVA

2.1 A presente justificativa tem por objetivo fundamentar a necessidade de locação do imóvel não residencial situado na Rua Afonso Pena, nº 848, Aeroporto-Velho, neste município, para o funcionamento da PFM. O imóvel atualmente utilizado pela Procuradoria não atende mais às exigências operacionais e estruturais adequadas para a execução eficiente de suas atividades. As limitações físicas, como salas pequenas, falta de ventilação e iluminação adequadas, além de problemas de acessibilidade, comprometem a qualidade do atendimento à população, exigindo a realocação da sede.

2.2 A PFM é um órgão de grande relevância pública, dada a importância de suas funções, é imprescindível que sua sede esteja localizada em um espaço adequado que atenda às necessidades de atendimento público com eficiência e conforto.

2.3 Adicionalmente, o novo imóvel apresenta uma estrutura física mais adequada para as atividades da PFM, com salas amplas que permitem melhor organização dos serviços prestados, área de espera mais confortável e condições de acessibilidade em conformidade com as normas legais, permitindo o atendimento de pessoas com necessidades especiais de forma segura e eficiente.

2.4 A opção pela locação de imóvel, em vez da aquisição, justifica-se pela urgência de adequação da PFM às demandas atuais, bem como pela inviabilidade de construção ou aquisição de imóvel próprio no curto prazo. A locação oferece maior flexibilidade à Administração Pública, permitindo uma rápida adaptação às necessidades imediatas do serviço. Após análise técnica, constatou-se que o imóvel em questão oferece as melhores condições de infraestrutura, localização e custo-benefício.

2.5 Sob o ponto de vista legal, a contratação por inexigibilidade de licitação encontra respaldo na Lei nº 14.133/2021, especialmente em seu artigo 74, que trata da locação de imóveis.

2.6 Portanto, a locação do imóvel, é a solução mais adequada para garantir a continuidade dos serviços da PFM de forma eficiente, segura e acessível, respeitando os princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente os da legalidade, economicidade e eficiência.

3 ESPECIFICAÇÃO DA LOCAÇÃO



ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QTD (MÊS)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NAO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA PROCURADORIA FISCAL NO MUNICÍPIO DE SANTARÉM,	MÊS	12	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00

4 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1 Conforme o artigo 74, V, é inexigível a licitação quando inviável a competição em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

5 CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL

5.1 O imóvel da presente demanda fica localizado na Rua Afonso Pena, nº 848, Aeroporto-Velho, neste município.

- a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato.
- b) Instalações condignas ao atendimento a PFM.
- c) As salas devem está em perfeitas condições de uso.
- d) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- e) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- f) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista do imóvel;
- g) Deverá os sistemas elétricos, hidráulico e a instalações prediais do imóveis está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais.

6 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

As despesas oriundas da presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentaria:

Atividade: 04.602.0003.2014.0000 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA PFM
Elemento de Despesa: 3.3 90.36.00.00 (OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA)
Ficha: 013
Fonte:1500



Em caso de prorrogação no exercício seguinte, correrá à conta dos recursos próprios para atender às despesas de mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro, através de apostilamento.

7 DA VIGÊNCIA

O contrato terá vigência de 12 meses, tendo seu início em maio de 2025.

8 VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1 O Valor da Contratação é de R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), a serem pagos de fracionada no período de 12 (Doze) meses, sendo o valor mensal de R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais).

8.2 O valor acompanha ao estipulado por meio do Parecer técnico de Vistoria e Laudo de Avaliação do imóvel, realizado por profissional devidamente habilitado no CREA, na qual conteve memorial descritivo, fotos e avaliação de valor.

9 DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1. Caberá a LOCATÁRIA:

- a) todas as despesas com o consumo de água, luz, e outras ligadas ao uso do imóvel;
- b) todas as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou atraso no pagamento de quantias sob a sua responsabilidade;
- c) a execução de todas as obras que importem em segurança do imóvel;
- d) a manutenção de toda a parte estrutural do imóvel em perfeitas condições, inclusive pintura;
- e) a execução de obras necessárias ao aproveitamento do imóvel, atentando a finalidade do imóvel que não afetem a sua estrutura.
- f) as benfeitorias introduzidas pela LOCATÁRIA ficarão fazendo parte integrante do imóvel, excetuadas as que sejam removíveis que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado;
- g) a substituição de pertences ou acessórios danificados por terceiros ou por si mesmo, do mesmo tipo e qualidade, que se tornarem deficientes e inúteis aos fins a que se destina;
- h) não sublocar, nem emprestar o imóvel no todo ou em parte, sem o consentimento por escrito do LOCADOR, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente para que o imóvel seja desimpedido no termino do contrato;
- i) proceder à entrega do imóvel devidamente pintado e com todos os equipamentos e acessórios indicados no termo de vistoria do imóvel.

10 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1 Caberá ao Locador:

- a) todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel locado;
- b) todos os demais tributos municipais que recaírem sobre contrato de locação com o IPTU;
- c) entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- d) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, oferecendo condições de segurança aos seus usuários;
- e) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;



- f) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- g) fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- h) fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- i) exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- j) manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Inexigibilidade de licitação, zelando, com isso, pela boa execução do contrato;
- k) realizar vistorias no imóvel quando houver conveniência, respeitando os preceitos da lei do inquilinato;
- l) informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- m) dar preferência ao LOCATÁRIO para aquisição do imóvel no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou dação em pagamento. Deverá, ainda, informar ao LOCATÁRIO mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio a ciência inequívoca.

11 DO REAJUSTAMENTO

11.1. O valor da locação é irrevogável, salvo o seu reajustamento anual a cada aniversário da assinatura do contrato, e após o término de vigência deste;

11.2. Em caso de reajustamento e prorrogação da locação, as partes concordam em utilizar-se para correção dos aluguéis o IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) *pro rata tempore*, ou sendo este calculado, por qualquer índice de preços oficiais ou não, que reflita a variação de preços, no período de reajuste ou acordo entre as partes, conforme valor de mercado imobiliário à época, para locação comercial, obedecidas as características próprias do imóvel e sua localização.

12 DA FISCALIZAÇÃO

12.1 A fiscalização da execução do contrato será exercida pelos servidores designados, a ser devidamente designado pela Unidade Requisitante, por Portaria ou Cláusula Contratual, ao qual competirá velar pela perfeita execução do objeto, em conformidade com o disposto neste Termo de Referência e na proposta da CONTRATADA;

12.2 Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contrato, o agente fiscalizador dará ciência a CONTRATADA, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas.

12.3 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto, aí incluídas imperfeições de natureza técnica ou aquelas provenientes de vício redibitório, como tal definido pela lei civil.

12.4 O contratante reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso o mesmo afaste-se das especificações deste Termo de Referência e da proposta da CONTRATADA.



13 PAGAMENTO

O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias úteis após, a entrega da nota fiscal para verificação e confirmação, conforme solicitação, referente ao objeto contratual com o devido termo de execução assinado entre as partes.

14 DA RESCISÃO

14.1. O Contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela SEMG ou bilateralmente, atendida sempre a conveniência administrativa e quando ocorrer situações previstas nos artigos 138 e 139 da Lei nº 14.133/21 e alterações posteriores. A critério da SEMG caberá a rescisão do contrato, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, quanto a LOCADORA:

- a) não cumprir qualquer das obrigações contratuais assumidas;
- b) ocorrência de outras situações que possam afetar a execução do contrato.

Parágrafo Único. A parte que der causa ao ajuizamento de ação decorrente de infrações legais ou contratuais, responderá pelas custas e despesas processuais bem como honorários advocatícios, desde já fixados em 10% (dez por cento).

15 CONCLUSÃO

Desta forma, entendendo estarem presentes todos os requisitos para a contratação pretendida, por meio de inexigibilidade de licitação, submetemos esses esclarecimentos à autoridade superior para análise e deliberação.

Santarém/PA - 26 de maio de 2025.

Solicitado em:

Autorizado por:

WALDANO DOS SANTOS RODRIGUES
Núcleo de Administração e Finanças-NAF
Decreto nº 040/2025- GAP/PMS

ÂNGELO CESAR COELHO AZEVEDO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO
DEC. 001/2025-GAP/PMS