Prefeitura Municipal de Santarém
Fls. 113
SEMTRAS

PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

Constitui objeto do presente processo à **LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA O CONSELHO TUTELAR I.**

2. JUSTIFICATIVA

A Administração na prestação de sua atividade para os seus jurisdicionados, deve manter condições mínimas de infraestrutura para que a sua atividade fim seja prestada de forma adequada e eficaz. Daí a necessidade da existência de toda uma infraestrutura que pode ser compreendida em prédios, equipamentos e de pessoal que possam atender a demanda imposta.
Todo esse aparato deve estar disponível e em plena atividade para a manutenção dessas atividades essenciais.
De todo modo, o Município pode não dispor de bens moveis ou imóveis suficientes para atendimento e funcionalidade, surgindo daí a possibilidade de locações.
A Secretária Municipal de Trabalho e Assistência Social visando suprir as demandas do CONSELHO TUTELAR I, Considerando que o Conselho Tutelar é um órgão permanente e autônomo, encarregado pela sociedade de zelar pelo cumprimento dos direitos da criança e do adolescente, conforme previsto no Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA). Atua mediante denúncias ou demandas espontâneas, promovendo o encaminhamento de casos aos órgãos competentes e requisitando serviços públicos nas áreas de saúde, educação, assistência social, entre outros. O Conselho Tutelar I, necessita de espaço amplo e adequado, com recepção, salas de atendimentos, sala de uso coletivo, sala administrativa, copa e banheiros.
É determinante que se realize a contratação direta para a locação mencionada para prover a necessidade do equipamento.
Considerando que o Município de Santarém, não possui imóveis disponíveis para as atividades correlatas a este setor, nem verbas disponíveis para aquisição e compra de um imóvel nesta localidade, assim sendo, buscou um disponível para locação junto à várias imobiliárias, e que atendesse as necessidades, como: boa localização, ventilação adequada e contendo boas características estruturais, conforme comprovação do laudo técnico de vistoria.
Considerando que, a escolha recai sobre o imóvel localizado na Travessa Sete de Setembro, n° 692 – Bairro: Aparecida CEP: 68040-610, perímetro urbano de Santarém/PA, de propriedade da Sra. VILANI AZEVEDO CARNEIRO, brasileira, viúva, portadora do CPF Nº 232.166.702-87, conforme o art. 74, V da Lei 14.133/2021, in verbis:

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
> V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Considerando ainda que o Artigo 74, § 5º, incisos II e III da Nova Lei de licitações, foram atendidos conforme autos do processo, ou seja, foi encontrado o imóvel que atendesse as nossas necessidades, emitindo assim a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendessem ao objeto da locação e justificou-se a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciou suas vantagens, conforme alude o dispositivo legal:

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
> § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:
> II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
> III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Considerando que o imóvel é singular para ser locado pela Administração Pública, uma vez que ele está localizado na área urbana da cidade de Santarém/PA, próximo às repartições públicas e em rua de fácil localização. Além disso, o imóvel é adequando para acomodar **AS NECESSIDADES DO CONSELHO TUTELAR I**, visto que a área de tamanho adequada e boa estrutura, elétrica em bom estado de funcionamento, contém coleta de lixo, contém água potável.

A avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando necessárias, foi conduzida pelo engenheiro LUCAS QUEIROZ REIS, CREA-PA 1516316118, conforme exigência do Artigo 74, § 5º, inciso I da Lei 14.133/21:

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
> § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:
> I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

Portanto, atendendo as informações acima, não é viável a abertura de um processo licitatório para a locação de imóveis na zona urbana do Município de Santarém/PA para o funcionamento do CONSELHO TUTELAR I, uma vez que já foi realizada pesquisa e certificada que não há outro imóvel que atenda às necessidades de forma tão adequada.

Contudo, justificamos a necessidade da contratação de locação de imóvel por inexigibilidade, fundamentada no art. 74, V da Lei 14.133/21 para o funcionamento **DO CONSELHO TUTELAR I**.

Todas as informações apresentadas nos levam a recomendação que seja autorizada a contratação direta, por meio de inexigibilidade, nos termos autorizados pela Lei nº. 14.133/2021 e alterações posteriores.

Prefeitura Municipal de Santarém
Fls. 115

3. ESPECIFICAÇÃO DA LOCAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QTD (MÊS)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA O CONSELHO TUTELAR I	MÊS	08	R$ 6.000,00	R$ 48.000,00

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

O imóvel da presente demanda fica localizado na a Trav. 7 de Setembro, n° 692, bairro: Aparecida, CEP:68005-000, entre Av. Mendonça Furtado e Av. Presidente Vargas

a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato.
b) Instalações condignas ao atendimento.
c) O imóvel deve estar 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 imóvel estar 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:

Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SEMTRAS

Dotação orçamentária 08.122.0004.2182 – Manutenção do Conselho Tutelar

Elemento de Despesa 3.3.90.36.00.

Fonte: 1500

Ficha: 540 - R$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil reais)

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 08 (oito) meses, tendo seu início em maio de 2025.

8. VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1 O Valor da Contratação é R$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil reais), a serem pagos de forma fracionada no período de 08 (Doze) meses, sendo o valor mensal de R$ 6.000,00 (Seis 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) realizar, durante a vigência do contrato, a manutenção e conservação ordinária do imóvel, limitando-se às áreas superficiais, como pintura, revestimentos e pisos, de modo a preservar o estado de uso e apresentação do bem, sem prejuízo do desgaste natural decorrente do uso regular;

Prefeitura Municipal de Santarém
Fls. 117
SEMTRAS

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.

Parágrafo único. A LOCATÁRIA não será responsável pela correção de vícios estruturais preexistentes ou ocultos, tais como falhas de fundação, comprometimentos de estruturas, infiltrações, fissuras ou quaisquer outros defeitos de natureza estrutural que afetem a segurança ou a estabilidade do imóvel, cuja reparação será de inteira responsabilidade do LOCADOR.

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 e Taxa de Lixo;

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 paga, 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 irreajustável, salvo o seu reajustamento anual a cada aniversário da assinatura do contrato, e após o termino de vigência deste; e desde que solicitado pelo LOCADOR.

11.2. Em caso de reajustamento e prorrogação da locação, as partes concordam em utilizar-se para correção dos alugueis 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

Prefeitura Municipal de Santarém
Fls. 119
SEMTRAS

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. DAS PENALIDADES

14.1 A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e à Lei nº 8.245/91, ficando assegurado ao **LOCADOR** todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação;

14.2 . Pela inexecução total ou parcial do presente Contrato, aplicam-se as penalidades contidas na Lei nº. 14.133/21.

a) **Advertência**, quanto o CONTRATADO der causa a inexecução total ou parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição da penalidade mais grave (156§2º da Lei de14.133/2021);

b) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticada as condutas descritas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII da Lei 14.133/2021, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (Art. 156, §4°da lei 14.133/2021);

c) **Declaração de Inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticada as condutas descritas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156§5 da Lei 14.133/2021);

d) **Multa**:

i) Compensatória de 30% (Trinta por cento) sobre o valor do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

15. DA RESCISÃO

15.1. O Contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela SEMTRAS 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 SEMTRAS 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).

Prefeitura Municipal de Santarém
Fls. 121
SEMTRAS

16. 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 – 29 de abril de 2025.

Efetuado por:

Luanna Cohen S do Nascimento

LUANNA COHEN SERIQUE DO NASCIMENTO
Assessoria Técnica dos Conselhos
Decreto nº 979/2025-GAP/PMS

Autorizado por:

CELSA MARIA GOMES DE BRITO SILVA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
DEC. 004/2025-GAP/PMS