



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
- SEMTRAS

Av. Sérgio Henn, nº. 838 – Jardim Santarém – CEP: 68020-250 – Santarém/Pará

PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

Constitui objeto do presente processo à **LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA O CRAS RIBEIRINHO.**

2. JUSTIFICATIVA

2.1 O Município de Santarém possui uma enorme área de extensão territorial o que importa a presença do Estado para dar atendimento necessário aos seus jurisdicionados. A Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SEMTRAS dentro do seu mister é responsável pela operacionalização da política do Sistema Único de Assistência Social, visando melhor atender os munícipes nos âmbitos da Proteção Social Básica e Proteção Social Especial com diversos serviços e atendimentos públicos. O Sistema Único de Assistência Social no Município de Santarém/PA possui uma rede de atendimento completa, a qual visa atender e acompanhar as famílias que vivenciam situações de vulnerabilidades e riscos sociais.

A estrutura da Política de Assistência Social, em Santarém é composta por: 08 CRAS, 1 CAS/CAEC, 03 Conselhos Tutelares, 08 Conselhos de Direitos, 01 Unidade Cidadania e Cultura, 01 Unidade do CREAS, 01 Unidade CENTRO POP, 01 unidade de acolhimento para adultos e famílias e 01 para crianças e adolescentes, 01 unidade de Centro de Convivência do Idoso, 01 Centro para atendimento a mulheres vítimas de violência, e os projetos desenvolvidos e aprovados em editais privados que ofertam atendimentos diretos a crianças, adolescentes, idosos e mulheres grávidas.

Inicialmente informamos que a Secretaria Municipal de Assistência Social –SEMTRAS não possui um espaço próprio que esteja possibilitado de atender às necessidades específicas para o CRAS Ribeirinho.

A escolha recaiu no imóvel situado na Avenida Rui Barbosa, nº 2472, bairro de Fátima, **CEP: 68040-030**, por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo.

A locação do imóvel justifica-se, tendo em vista a necessidade de alteração do espaço. Trata-se de prédio térreo, como com boa estrutura, localizado Avenida Rui Barbosa, nº 2472,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
- SEMTRAS

Av. Sérgio Henn, nº. 838 – Jardim Santarém – CEP: 68020-250 – Santarém/Pará

bairro de Fátima, cuja medição do imóvel aproximadamente 10 m de frente por 30m de fundo, de alvenaria, está em boas condições estruturais, dispõe minimamente de 10 cômodos para atendimento (individual, familiar e em grupo), sala para recepção, sala para coordenação e atividades administrativas, capacidade elétrica para 07 centrais de ar, 04 banheiros individuais, com adaptação para pessoas com deficiência, fossa e sumidouro, copa-cozinha, pátio e garagem sem prejuízo de outros espaços, podendo haver adequação estrutural para atendimento do serviço, objetivando oferta e proporcionando o acolhimento para o público que se atende com os usuários do CRAS Ribeirinho.

O imóvel referido possui o valor de locação mensal de **R\$ 5.900,00** (cinco mil e novecentos reais), valor aceito pelo ordenador de despesas.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades DA SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTENCIA SOCIAL – SEMTRAS na cidade de Santarém(PA) com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade da população.

Ainda o imóvel é escolhido constatado a 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.

Assim, diante do exposto restou comprovado através de Laudo de avaliação do imóvel ser o valor médio de mercado praticado com a Administração.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de produto similar, podendo a Administração contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Foi certificado da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel.

No caso em questão verificamos, como já foi dito, trata-se de situação pertinente a inexigibilidade de Licitação, sendo inviável a competição em especial pela sua localização do objeto, suas dimensões necessárias a Administração e em especial pela inexistência



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
- SEMTRAS

Av. Sérgio Henn, nº. 838 – Jardim Santarém – CEP: 68020-250 – Santarém/Pará

de outro imóvel localizado na área para suprir a demanda esperada, sob regime de execução direta, para atender no Artigo 74, V, da Lei 14.133/2021.

3. ESPECIFICAÇÃO DA LOCAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QTD (MÊS)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA O CRAS RIBEIRINHO	MÊS	12	R\$ 5.900,00	R\$ 70.800,00

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 Avenida Rui Barbosa, nº 2472, bairro de Fátima, cuja medição do imóvel aproximadamente 10 m de frente por 30m de fundo, de alvenaria, está em boas condições estruturais, dispõe minimamente de 10 cômodos para atendimento (individual, familiar e em grupo), sala para recepção, sala para coordenação e atividades administrativas, capacidade elétrica para 07 centrais de ar, 04 banheiros individuais, com adaptação para pessoas com deficiência, fossa e sumidouro, copa-cozinha, pátio e garagem sem prejuízo de outros espaços.

- 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
- SEMTRAS

Av. Sérgio Henn, nº. 838 – Jardim Santarém – CEP: 68020-250 – Santarém/Pará

- 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:

Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS

Dotação orçamentária 08.244.0004.2083 – Proteção Social Básica

Elemento de Despesa 3.3.90.36.00.

Fonte: 1500

Ficha: 1210

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

8. VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1 O Valor da Contratação é R\$ 70.800,00 (Setenta mil e oitocentos reais), a serem pagos de forma fracionada no período de 12 (Doze) meses, sendo o valor mensal de R\$ 5.900,00 (Cinco mil e novecentos 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
- SEMTRAS

Av. Sérgio Henn, nº. 838 – Jardim Santarém – CEP: 68020-250 – Santarém/Pará

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;
- 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
- SEMTRAS

Av. Sérgio Henn, nº. 838 – Jardim Santarém – CEP: 68020-250 – Santarém/Pará

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) exhibir 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
- SEMTRAS

Av. Sérgio Henn, nº. 838 – Jardim Santarém – CEP: 68020-250 – Santarém/Pará

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; 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 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
- SEMTRAS

Av. Sérgio Henn, nº. 838 – Jardim Santarém – CEP: 68020-250 – Santarém/Pará

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**, quando 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 de 14.133/2021);

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, §4º 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
- SEMTRAS

Av. Sérgio Henn, nº. 838 – Jardim Santarém – CEP: 68020-250 – Santarém/Pará

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).

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 – 23 de maio de 2025.

Efetuated por:

Autorizado por:

ALINNY LOBATO DOS SANTOS ALMEIDA

Chefe de Divisão Especializada de Proteção Social
Básica

Decreto nº 993/2025-GAP/PMS

CELSA MARIA GOMES DE BRITO SILVA

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE TRABALHO E
ASSISTÊNCIA SOCIAL
DEC. 004/2025-GAP/PMS