



PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

Constitui objeto do presente processo à **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO – SEMAD NO MUNICÍPIO DE SANTARÉM/PA.**

2. JUSTIFICATIVA

2.1 Com base nas atribuições legais conferidas, esta Secretaria, vem manifestar-se no sentido de justificar a solicitação de contrato com particular para a locação de imóvel destinada ao funcionamento da Secretaria Municipal de Administração -SEMAD.

2.2 A presente justificativa para a Locação de Imóvel destinado a atender as necessidades da Secretaria fundamenta-se na legislação vigente, notadamente na Lei 14.133/2021.

2.3 A necessidade premente de locação do imóvel em questão é derivada da solicitação formal remetida pela Secretaria Municipal de Administração, cuja justificativa se pauta na desocupação do espaço compartilhado anteriormente com a Secretaria Municipal de Governo. Tal desocupação deixará a Secretaria Municipal de Administração sem local adequado para o desempenho de suas atividades.

2.4 Salienta-se que a Secretaria Municipal de Administração requer um espaço amplo e adequado para o exercício de suas atividades administrativas.

2.5 O imóvel em questão atende a todas as exigências necessárias, além de estar estrategicamente localizado em uma área de relevância para o desempenho eficaz das atividades da Secretaria.

3 ESPECIFICAÇÃO DA LOCAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD (MÊS)	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - SEMAD NO MUNICÍPIO DE SANTARÉM,	MÊS	48	R\$ 7.000,00	R\$ 336.000,00

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 no Município de Santarém/PA.

- a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato.
- b) Instalações condignas ao atendimento a Secretaria Municipal de Administração
- 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 imóvel 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: MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SEMAD
Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS –
PESSOA JURÍDICA)
Ficha:2012
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 48 meses, o prazo desta autorização a contar na data do contrato firmado pela SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, ficando renovado automaticamente tendo seu início em Janeiro de 2025.



8 VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1 O Valor da Contratação é de R\$ 336.000,00 (Trinta e Seis Mil Reais), a serem pagos no período de 48 (Quarenta e Oito) meses, sendo o valor mensal de R\$ 7.000,00 (sete 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 término do contrato;
- i) proceder à entrega do imóvel devidamente pintado e com todos os equipamentos e acessórios indicados no termo de vistoria do imóvel.
- j) fica a obrigação do pagamento da taxa de lixo anual.

10 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

2.1 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) 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.

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

2.2 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;

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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 até o décimo dia subsequente do mês seguinte ao do vencimento.

14 DA RESCISÃO

14.1. O Contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela SEMAD 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 SEMAD 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 – 06 de Janeiro de 2025.

Solicitado em:

Autorizado por:

SILVANE CANUTO DA ROCHA
Chefe do NAF/ SEMAD
Decreto nº 005/2025-GAP/PMS

WELLINGTON DE
SOUZA
GALDINO:44307454472

Assinado de forma digital
por WELLINGTON DE SOUZA
GALDINO:44307454472

WELLINGTON DE SOUZA GALDINO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE
ADMINISTRAÇÃO- SEMAD
DEC. 002/2025-GAP/PMS