

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

### **I – INFORMAÇÕES GERAIS**

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

#### **a) Equipe de Planejamento**

Os servidores abaixo relacionados, foram indicados para compor a equipe de planejamento, responsável por elaborar o estudo técnico preliminar, o gerenciamento de riscos e demais documentos de instrução da fase de planejamento da contratação.

| SERVIDORES                      | MATRÍCULA   | EMAIL                                      |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------------------|
| Lucas da Silva Carneiro         | DC 672/2023 | locacaoimoveis@semed.parauapebas.pa.gov.br |
| Uilque Stefany Batista dos Reis | CT 70540    | infraestrutura@semed.parauapebas.pa.gov.br |

### **II. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE APRESENTADA**

O objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, é a escolha da melhor solução para atender à necessidade de um espaço para instalação do CENTRO DE ENSINO PERSONALIZADO DE JOVENS E ADULTOS – CEPEJA II – CASTRO ALVES, no Bairro Novo Horizonte, tendo como finalidade atender a demanda de alunos do bairro e das áreas adjacentes, que se encontram fora do ensino regular.

### **III. ÁREA REQUISITANTE**

| ÁREA REQUISITANTE            | RESPONSÁVEL                        |
|------------------------------|------------------------------------|
| Diretoria Técnico Pedagógica | Maria Arnete B. da Maceno Oliveira |

### **IV. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A Secretaria demandante necessita de um local para o funcionamento do CENTRO DE ENSINO PERSONALIZADO DE JOVENS E ADULTOS – CEPEJA II – CASTRO ALVES, no Bairro Novo Horizonte, para atender a demanda de alunos do bairro e das áreas adjacentes, que se encontram fora do ensino regular.

Uilque S. Batista - CT: 70540  
Eng. Civil - RNP 151878610  
Dep. de Serviço Gerais - SEMED

  
Lucas da Silva Carneiro  
Assessor IV  
DC-672/2023  
Setor de Transporte - SEMED



PREFEITURA DE  
**PARAUAPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**semed**  
Secretaria Municipal  
de Educação



O imóvel deverá possuir capacidade para atender 450 (quatrocentos e cinquenta) alunos que utilizarão o espaço, de modo que esses não tenham o seu processo de ensino-aprendizado prejudicado, e ainda, para que se garanta os requisitos indispensáveis ao atendimento escolar, conforme dispõe o Art. 37, V, da Lei 9.394/96:

O referido imóvel deve ser composto por no mínimo: 07 (sete) salas de aula; banheiros; cozinha; área de convivência.

Ademais, de modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pela Secretaria Municipal de Educação, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações:

- O imóvel deve estar regularizado legalmente;
- O imóvel deve possuir área acima de 300,00m<sup>2</sup> área total;
- Imóvel deve atender, todas as prescrições estabelecidas nas normas estaduais e do município de Parauapebas e demais atos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade e água, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas com deficiência (norma técnica da ABNT NBR 9.050/2020);
- O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, água encanada, de esgoto e coleta de lixo;
- O imóvel deve estar localizado preferencialmente no bairro Novo Horizonte;
- O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do município de Parauapebas;
- Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU;
- Declaração ou Cópia da quitação das contas de energia elétrica, água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes;

A lista acima não é exaustiva, podendo ser haver outras características, em especial as de cunho ambiental, tais como as que possibilitam economia de recursos naturais, que não agredam o meio ambiente e que reduzam o consumo de energia elétrica e água por meio de sistemas alternativos.

## V. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Uilque S. Batista - CT: 70540  
Eng. Civil - RNP 1518788610  
Dep. de Serviço Gerais - SEMED

da Silva Carneiro  
Assessor IV,  
DC-672/2023  
de Transporte - SEMED



Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência, tendo em vista a declaração emitida pela Comissão de Inventário Avaliação de Bens Imóveis do setor de patrimônio da Prefeitura Municipal de Parauapebas atestar a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da Semed, conforme documento em anexo.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado imobiliário, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da Administração Pública em geral costuma adotar ao menos três opções para execução deste serviço, são eles:

#### **a) Aquisição**

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, tais como: construção, reforma e manutenção. Entretanto, a Secretaria Municipal de Educação não possui dotação orçamentária para aquisição, construção e reforma de imóvel. Portanto, é inviável a aquisição de imóvel por esta secretaria.

#### **b) Locação**

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

#### **c) Construção**

A construção de um imóvel específico para esta finalidade, também não se mostra viável. A construção de um imóvel demanda estudos técnicos, projetos, elaboração de planilhas orçamentárias, dentre outros, que causaria grande morosidade para atendimento da demanda. Além do mais, para este caso, também não haveria orçamento para a construção de imóvel na atual conjuntura da Administração e tal despesa não há previsão na LOA.

#### **d) Análise da Solução**

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

**Solução:** Locação de imóvel destinado ao funcionamento do CENTRO DE ENSINO PERSONALIZADO DE JOVENS E ADULTOS – CEPEJA II – CASTRO ALVES, no bairro Novo Horizonte, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pelos setores que compõe a Secretaria, e em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente. Frisa-se ainda que, após busca no mercado imobiliário, tem-se o imóvel localizado na Avenida Kaena, nº 1281, Quadra 17, Lote 20, Bairro Novo Horizonte, Parauapebas/PA, que atende a todos os requisitos para atendimento da necessidade de funcionamento do Centro de Ensino Personalizado de Jovens e Adultos – Cepeja II – Castro Alves, inclusive dispõe de todo espaço e localização que o torna extremamente favorável para o atendimento da demanda.

Diante da escolha do imóvel, foi solicitado vistoria ao Setor de Serviços Gerais da Semed, para avaliá-lo, a qual concluiu que o imóvel está apto para ser locado pela Administração Pública.

Ainda, foi solicitado ao Departamento Especializado em Segurança e Saúde do Trabalho - DESSO, que constatou que o imóvel atende a legislação vigente em relação a sinalização de segurança e combate a incêndio e pânico, conforme documentos em anexo.

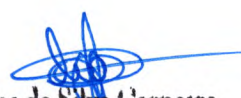
Portanto, aduz-se que o imóvel em questão possui características singulares que atendem a secretaria, além de estar apto para ser locado pela administração pública, conforme os laudos dos setores competentes supracitados.

## **VI. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel, no modelo tradicional, que é o convencional já utilizado por esta Administração. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do CENTRO DE ENSINO PERSONALIZADO DE JOVENS E ADULTOS – CEPEJA II – CASTRO ALVES.

Uilque S. Batista - CT. 70540  
Eng. Civil - RNP 1518788610  
Dep. de Serviço Gerais - SEMED



**Lucas da Silva Carneiro**  
Assessor IV  
DC-672/2023  
Setor de Transporte - SEMED



Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V e parágrafo 5 e incisos I, II e III da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

## **VII. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS**

O imóvel deverá possuir capacidade para atender 450 (quatrocentos e cinquenta) alunos e a equipe técnica e administrativa composta pelos servidores da secretaria. O referido imóvel deve ser composto por:

- 8 (oito) salas; 3 (três) banheiros, sendo um adaptado; 1 (uma) garagem; 1 (uma) cozinha; 1 (uma) área de serviço; 1 (uma) área de convivência coberta.

## **VIII. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

A estimativa do valor da contratação busca avaliar a viabilidade econômica financeira da contratação. Nesse sentido, foi realizada a estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, sendo considerado os custos referentes à desmobilização; restituição do imóvel, quando for o caso; custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

No que diz respeito aos custos relacionados à desmobilização, é importante esclarecer que a Secretaria Municipal de Educação possui o Departamento de Patrimônio e Departamento de Serviços Gerais, responsável por conduzir toda a desmobilização relacionada à Secretaria. Nesse sentido, os custos associados à nomeação/contratação desses servidores já estão previstos na Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira. Esta declaração informa que a mencionada contratação está em conformidade com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e é compatível com o Plano Plurianual (PPA) e a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO).

Quanto aos custos de restituição do imóvel, é importante destacar que o imóvel deve ser devolvido nas mesmas condições em que foi locado, sem incorrer em quaisquer custos adicionais.

Por se tratar de uma locação na modalidade tradicional, não existem custos adicionais relacionados à adaptação do imóvel, uma vez que este deve possuir previamente características que atendam às necessidades das atividades educacionais.



Assim, a estimativa do valor da contratação foi realizada com base em três avaliações mercadológicas conduzidas por corretores de imóveis. Sendo que, a Avaliação imobiliária realizada pela corretora de imóveis Lucimar Ribeiro Amarante, inscrita no CRECI da 12ª região sob o registro nº 8431, concluiu que o imóvel avaliado conforme cotação de mercado imobiliário na cidade de Parauapebas, possui o valor mensal atual de R\$ 8.850,00 (oito mil, oitocentos e cinquenta reais), documento em anexo.

Destarte, foi solicitado ao proprietário por meio do Ofício nº 333/2024, proposta de locação, o qual apresentou resposta informando que o valor da locação comercial seria de R\$ 8.800,00 (oito mil e oitocentos reais). Posteriormente, a Secretaria solicitou a diminuição do valor do aluguel através do Ofício nº 337/2024, o proprietário atendeu ao pedido e reduziu o valor para R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

#### **IX. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

#### **X. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.

#### **XI. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A pretensa contratação encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, bem como com o quadro de detalhamento de despesas conforme a dotação orçamentária do ano de 2024, em anexo.

- Unidade orçamentária (1601) - Fundo Municipal de Educação – FME;
- 12.361.4029. 2142 – Manut. e Desenvolvimento do Ens. Fundamental – ADM;
- 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.

Ademais, a contratação encontra guarida no Plano Plurianual - PPA 2022-2025 - SEMED, documento em anexo, no tópico das metas a serem alcançadas, especificamente nos itens:

1. Manter as Unidades Escolares de Ensino que atendam a educação de jovens e adultos;
2. Aumentar a oferta de vagas conforme demanda até 2025, junto a educação de jovens e adultos.

Portanto, a locação do imóvel é imprescindível para que seja alcançada as metas do PPA, para atendimento dos alunos e da população em geral.

Segue acostado a Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, no qual informa que a referida contratação possui adequação orçamentária e financeira de acordo com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), conforme Inciso II, do Art. 167, da Constituição Federal/88.

## **XII. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO**

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

1. Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
2. Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
3. Obter estrutura adaptada para atendimento aos alunos e servidores do CEPEJA II;
4. Garantir os requisitos indispensáveis ao atendimento escolar, conforme dispõe o §1º do Art. 37, V, da Lei 9.394/96, da educação de jovens e adultos;
5. Direito à escola pública e gratuita, o mais próximo possível da residência dos alunos;
6. Assegurar a plena concretização do direito fundamental à educação, conforme disposto na Constituição Federal de 1988, especialmente nos artigos 205 à 214, e na Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (Lei nº 9.394/1996).

## **XIII. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Educação, durante a vigência do Contrato.

## **XIV. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Não se aplica.

## **XV. ANÁLISE DE RISCO**

A secretaria solicitante entende pela dispensa da elaboração de análise de risco específica, tendo em vista que a presente contratação de locação de imóvel envolve uma contratação de solução simples e elevado nível de conhecimento da administração, por conta de contratações semelhantes já realizadas.

Uilque S. Batista - CT: 70540  
Eng. Civil - RNP 1518788610  
Dep. de Serviço Gerais - SEMED

  
Lucas da Silva Carneiro  
Assessor IV  
DC-672/2023  
Setor de Transporte - SEMED



**PREFEITURA DE  
PARAUPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**semed**  
Secretaria Municipal  
de Educação



## **XVI. PRAZO DA CONTRATAÇÃO**

12 (doze) meses, podendo ser prorrogado na forma do art. 107 da Lei 14.133/21.

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento da atividade educacional do Cepeja II e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

## **XVII. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

1. A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
2. Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

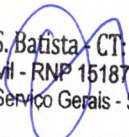
Considerando os pontos listados acima, os membros da equipe de planejamento, responsável por elaborar o estudo técnico preliminar, o gerenciamento de riscos e demais documentos de instrução da fase de planejamento da contratação, declaram ser viável esta contratação.

Parauapebas/PA, 23 de maio de 2024.

  
**Lucas da Silva Carneiro**  
Assessor IV  
DC-672/2023

Setor de Transporte-SEMED

**LUCAS DA SILVA CARNEIRO**  
DC 672/2023

  
**Uilque S. Batista** CT: 70540  
Eng. Civil - RNP 1518788610  
Dep. de Serviço Gerais - SEMED

**UILQUE STEFANY BATISTA DOS REIS**  
CT 70540



**Programa:**

Gestão da Educação de Jovens e Adultos

**Objetivo:**

Oferecer a Educação de Jovens e Adultos - EJA, àqueles que não tiveram acesso ou continuidade de estudos no ensino fundamental na idade própria, através dos Centros de Ensino Especializado na Educação de Jovens e Adultos ? CEPEJA e turmas distribuídas nas escolas da Rede Municipal.

**Público Alvo:**

População com mais de 15 anos que não tenha concluído o ensino fundamental.

**Unidade Gestora:**

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO/FUNDEB

**Tipologia:**

Finalístico

**Metas 2018-2021:**

1. Manter as Unidades Escolares de Ensino que atendam a educação de jovens e adultos;
2. Aumentar a oferta de vagas conforme demanda até 2025, junto a educação de jovens e adultos.

**Indicadores:**

1. Unidades escolares de jovens e adultos mantidas;
2. Número de jovens e adultos matriculados na EJA.

| AÇÕES |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |                     |
|-------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|
| Nº    | NOME                                                            | OBJETIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TIPO      | PRODUTO ESPERADO    |
| 57    | Remuneração do Magistério da Educação de Jovens e Adultos - MAG | Remunerar aos profissionais do magistério da educação de jovens e adultos em decorrência do efetivo exercício em cargo, emprego ou função, integrantes da estrutura, quadro ou tabela de servidores do Município, conforme o caso, inclusive os encargos sociais incidentes, de responsabilidade do empregador. | Atividade | Atividades Mantidas |
|       |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           | METAS FÍSICAS       |
|       |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           | 2022 25 %           |
|       |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           | 2023 25 %           |
|       |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           | 2024 25 %           |
|       |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           | 2025 25 %           |





Estado do Pará  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**



**MINUTA DO CONTRATO**

Pelo presente instrumento de Contrato de um lado o Município de PARAUAPEBAS, através do **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, inscrito no CNPJ sob o nº 22.575.249/0001-68, representado neste ato pelo Sr. JOSE LEAL NUNES, Secretário Municipal de Educação, na qualidade de ordenador de despesas e do outro lado o Sr. ANTONIO TEIXEIRA DE SOUSA, inscrito no CPF sob o nº 251.470.642-49, residente e domiciliado na Rua 7 de Setembro, Número 34, Bairro Rio Verde, Parauapebas – PA, CEP 68.515-000, de agora em diante denominado LOCADOR, tem entre si justo e avençado, e celebram o presente Instrumento, do qual são partes todos os documentos relacionados na INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 6.2024-002SEMED, inclusive a proposta apresentada pelo LOCADOR, sujeitando-se LOCATÁRIO e LOCADOR às normas disciplinares da Lei nº 14.133/21, mediante as cláusulas que se seguem:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO PROCEDIMENTO E DO REGIME JURÍDICO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

1.1. O presente Contrato obedece aos termos da Proposta do locador e da Justificativa de Inexigibilidade de licitação, que constam do procedimento administrativo em referência, e aos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 74, inciso V, e § 5º, e aos termos da Lei do Inquilinato (Lei Federal nº 8.245/1991).

**CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E SUA FINALIDADE**

2.1. O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel, com a finalidade de instalação do CENTRO DE ENSINO PERSONALIZADO DE JOVENS E ADULTOS – CEPEJA II – CASTRO ALVES, localizado na Avenida Kaena, nº 1281, Quadra 17, Lote 20, Bairro Novo Horizonte, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

| ITEM            | ESPECIFICAÇÕES                                                                                                                                                                                                                                                    | QUANTIDADE | UNIDADE | VALOR UNITÁRIO | VALOR TOTAL |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|----------------|-------------|
| 00001           | Locação de imóvel, com a finalidade de instalação do CENTRO DE ENSINO PERSONALIZADO DE JOVENS E ADULTOS – CEPEJA II – CASTRO ALVES, localizado na Avenida Kaena, nº 1281, Quadra 17, Lote 20, Bairro Novo Horizonte, no Município de Parauapebas, Estado do Pará. | 12.00      | SERVIÇO | 7.000,000      | 84.000,00   |
| VALOR TOTAL R\$ |                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |         |                | 84.000,00   |

**CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO CONTRATO, DO PAGAMENTO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

3.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), com vencimento todo dia \_\_\_\_ de cada mês, o qual poderá ser pago até 10 (dez) dias após vencido, diretamente na **Conta** de titularidade do Locador nº \_\_\_\_ **Agência:** \_\_\_\_ **Banco:** \_\_\_\_, ou, ao seu representante legal, previamente indicado, que deverá informar junto à Secretaria Municipal de Fazenda.

3.2. O valor total do contrato é de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais).



**Estado do Pará**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**



**3.3.** O LOCATÁRIO reterá o valor do imposto de renda na fonte, por ocasião do pagamento do aluguel (Lei Complementar nº 101, Art. 153, Lei de Responsabilidade Fiscal).

**3.4.** As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta da dotação orçamentária: Exercício 2024 Atividade 12.361.4029.2142 Manutenção e Desenvolvimento do Ensino Fundamental - ADM, Classificação econômica 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física, Sub-elemento 3.3.90.36.15 Locação de Imóvel, ficando o saldo pertinente aos demais exercícios a ser empenhado oportunamente, à conta dos respectivos orçamentos, caso seja necessário.

**CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO**

**4.1.** A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data da sua assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos do artigo 107, da Lei nº 14.133/2021, desde que comprovada a vantajosidade para o Município.

**CLÁUSULA QUINTA – DA DISSOLUÇÃO DO CONTRATO**

**5.1.** O Contrato poderá ser dissolvido de forma amigável, bastando, para tanto, manifestação escrita de uma das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sem interrupção do curso normal da execução do Contrato.

**5.2.** Na situação de força maior ou caso fortuito que impeça o uso do imóvel para o fim que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas as obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se o Locatário, de comum acordo com o LOCADOR aguardar o restabelecimento das condições de uso regular do imóvel.

**CLÁUSULA SEXTA - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL E REAJUSTE DE VALOR**

**6.1.** Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro que venha substituído, desde que seja observado o intervalo mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

**6.2.** O reajuste será formalizado por apostila nos termos do artigo 136 da Lei nº 14.133/2021.

**6.3.** A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**7.1.** O imóvel somente poderá ser utilizado pelo Município de Parauapebas, por meio da Secretaria Municipal de Educação, para instalação e para o funcionamento do CENTRO DE ENSINO PERSONALIZADO DE JOVENS E ADULTOS – CEPEJA II – CASTRO ALVES, vedada sua utilização para quaisquer outros fins, bem como sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte, salvo nos casos em que a própria administração transferir ou modificar a finalidade para melhor atender o interesse público.

**CLÁUSULA OITAVA – DAS CONDIÇÕES DE ENTREGA E USO DO IMÓVEL**

**8.1.** O LOCADOR entregará o imóvel ao LOCATÁRIO desocupado em perfeito estado para servir ao uso a que se destina, devendo mantê-lo livre de quaisquer impedimentos judiciais durante todo o



**Estado do Pará**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**



período de locação, isentando a Secretaria Municipal de Educação, da responsabilidade de reparar qualquer dano decorrente desse fato.

**8.2.** O LOCATÁRIO declara ter vistoriado o imóvel se certificando de suas características e estado de conservação, estando de acordo em alugá-lo nessas condições.

**8.3.** O LOCATÁRIO disponibilizará ao LOCADOR cópia do respectivo Termo de Vistoria Inicial, o qual faz parte deste contrato e no qual constarão todos os aspectos de vistoria geral do imóvel.

**8.3.1.** como a vistoria e o respectivo Termo de Vistoria Inicial são realizados antes da entrega das chaves ao LOCATÁRIO, quaisquer reclamações ou observações a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras não constante no Termo de Vistoria Inicial deverão ser solicitadas/ informadas ao LOCADOR, no prazo de 07 (sete) dias contado da data do recebimento das chaves do imóvel, para ciência ou providência

a) Caso o LOCATÁRIO não se manifeste no prazo disposto no parágrafo anterior, será presumida a sua aceitação tácita e integral do Termo de Vistoria Inicial.

b) As partes reconhecem que os principais objetivos do Termo de Vistoria Inicial são:

I - registrar o estado de conservação do imóvel no momento da entrega de suas chaves e;

II - subsidiar a sua comparação com o seu estado quando da devolução pelo LOCATÁRIO, não constituindo causa ou motivo para o LOCATÁRIO celebrar o presente contrato, nem obriga o LOCADOR a reparar quaisquer dos vícios ali apontados, uma vez que o LOCATÁRIO já visitou previamente o imóvel e negociou nessas condições

## **CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

### **O LOCATÁRIO FICA OBRIGADO:**

**9.1** O Locatário se obriga a não ceder ou transferir o presente contrato, parcial ou totalmente, sem o expresso consentimento do LOCADOR.

**9.2** Pagar pontualmente por sua conta exclusiva o aluguel, bem como as despesas referentes ao consumo de água, luz, telefone, gás e outras taxas que incidirem sobre o imóvel, ora locado.

**9.3** Realizar a reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes.

**9.4** Cientificar a LOCADORA da cobrança de tributos, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO.

**9.5** Zelar e manter o imóvel, ora locado, em perfeitas condições de higiene e limpeza, em perfeito estado de conservação, para assim restituí-lo, exceto com os desgastes decorrentes do uso normal, quando findo ou rescindido este contrato.

**9.6** Modificar a forma externa e interna do imóvel, quando no decorrer do contrato houver necessidade de adequação ao uso para o qual é destinado o objeto da locação, mediante prévia e expressa autorização do LOCADOR, devendo a este **restituir o** referido imóvel no final do contrato, sem prejuízos das condições estruturais em que o recebeu.



**Estado do Pará**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**



**9.7** O LOCATÁRIO poderá, mediante autorização do LOCADOR e às custas deste, realizar reparos que a este incumba, cujos valores despendidos serão descontados no pagamento dos aluguéis.

**9.8** Havendo a incorporação ao imóvel de benfeitorias uteis e necessárias estas serão indenizadas ao locatário, através de descontos nos valores dos alugueis, vedada as benfeitorias voluptuárias.

**9.9** Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salva as deteriorações de seu uso normal.

**9.10** Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato.

**9.11** Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do LOCADOR, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

**9.12** Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por meio do Fiscal do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento.

**9.13** Notificar formal e tempestivamente o LOCADOR sobre irregularidades observadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:**

**O LOCADOR FICA OBRIGADO:**

**10.1** Cumprir todas as exigências constantes neste termo de referência.

**10.2** Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores a locação.

**10.3** Entregar ao Locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como a garantir-lhe, durante a vigência do contrato, seu uso pacífico.

**10.4** Entregar as certidões negativas referente aos impostos e as taxas, que incidam sobre o imóvel.

**10.5** Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração, ou à terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo durante a execução do contrato, não excluindo ou reduzindo esta responsabilidade a fiscalização e o acompanhamento dos fiscais do Contratante.

**10.6** Pagar impostos, taxas e multas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel.

**10.7** Ressarcir o LOCATÁRIO de quaisquer despesas que este efetue não inclusas neste contrato que sejam de sua responsabilidade, notadamente tarifas relativas ao consumo de energia elétrica e água, referentes ao período anterior ao da vigência desta locação, cujo valor será abatido no aluguel subsequente.

**10.8** Manter, durante toda execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

**10.9** Não transferir à terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas.

**10.10** Aprovar qualquer alteração física no imóvel que o LOCATÁRIO pretenda realizar.



**Estado do Pará**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**



**10.11** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação.

**10.12** Respeitar o prazo contratual em caso de venda do imóvel a terceiros.

**10.13** No caso de venda do imóvel, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo o Locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

**10.14** Ocorrendo a desapropriação do imóvel, objeto deste contrato, ficará a presente locação rescindida, automaticamente, sem direito do LOCATÁRIO de exigir do LOCADOR, qualquer indenização ou multa convencionada neste instrumento de locação, a qual deverá ser cobrada do órgão ou Poder expropriante.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXECUÇÃO DO OBJETO**

**11.1.** O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do Contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

**11.2.** Em caso de não cumprimento, o LOCATÁRIO poderá, após Notificação Extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários, mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços;

**11.3.** O Termo de Recebimento do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato, no ato de recebimento das chaves, momento este que será dado início à vigência da contratação;

**11.4.** O Termo de Devolução do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato quando da desocupação do imóvel ao final do Contrato, devendo ser assinado pelo LOCADOR, momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do Contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

**12.1.** A gestão e a fiscalização da contratação caberão aos representantes da Administração especialmente designados. Nos impedimentos e afastamentos legais destes, suas funções serão desempenhadas por seus respectivos substitutos, nos termos do artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

**12.2.** O Gestor e fiscal designados exercerão, de forma segregada, o acompanhamento e fiscalização da execução contratual, devendo ainda providenciar as medidas necessárias às soluções de quaisquer contratemplos que, porventura, venham a ocorrer.

**12.3.** As decisões e providências que ultrapassem a competência do gestor e do fiscal deverão ser solicitadas, em tempo oportuno, à autoridade competente, para a adoção de medidas que julgar convenientes.

**12.4.** A gestão e a fiscalização de que trata o item anterior não excluem nem reduzem a responsabilidade do Contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e na ocorrência desta, não implica na corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes, de conformidade com o artigo 120 da Lei nº 14.133/2021.



Estado do Pará  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**



**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**13.1.** Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no artigo 155, da Lei nº 14.133/2021, fica o Contratado infrator sujeito às seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar e contratar.

**13.2.** Para aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 e 163 da Lei nº 14133/2021, assegurado ao Contratado infrator o direito ao contraditório e à ampla defesa.

**13.3.** Nas hipóteses de cometimento de qualquer infração administrativa, poderão ser aplicadas ao Locador, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal as seguintes sanções:

- a) advertência, pelo cometimento da infração tipificada no artigo 155, inciso I da Lei nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) multa de 5%, (cinco por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento da infração tipificada no artigo 155, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);
- c) multa de 10%, (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento da infração tipificada no artigo 155, inciso III, da Lei nº 14.133/2021 (inexecução total do contrato);
- d) impedimento de licitar e contratar com Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III e V, da Lei nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- e) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar com Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação, na forma da lei, perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

**14.1.** Poderá qualquer das partes extinguirem o presente instrumento, por inadimplência das cláusulas ou descumprimento das condições estabelecidas neste contrato, mediante comunicação prévia, ou ainda por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias;

**14.2.** O presente contrato poderá ser EXTINTO pelos motivos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021;

**14.3.** A extinção, por algum dos motivos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, não dará ao LOCADOR direito a indenização a qualquer título, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**



**Estado do Pará**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**



**15.1.** Finda a locação, a restituição do imóvel só se operará depois de satisfeitas, pelo LOCATÁRIO, todas as seguintes obrigações:

- a) o LOCATÁRIO deverá notificar o LOCADOR com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência a data pretendida, para que realize, caso necessário, a reforma que antecede a vistoria de saída, com objetivo de comprovar a devolução do imóvel;
- b) o imóvel deverá estar livre e desimpedido de pessoas e coisas, limpo e em condições de uso imediato, após efetiva entrega;
- c) o imóvel deverá ser entregue no mesmo estado de conservação constante no Termo de vistoria Inicial, com as benfeitorias que tenham sido autorizadas, principalmente no que diz respeito à conservação da pintura, janelas, portas e fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, salvo desgastes decorrentes de seu uso comum;
- d) O imóvel deverá receber nova pintura, por conta do LOCATÁRIO, caso assim o tenha recebido no início da locação, com o mesmo tipo de tinta e cores aplicadas à época de seu recebimento ou outra cor convencionada pelas partes;
- e) as chaves serão entregues ao LOCADOR ou quem o represente, pelo próprio locatário, acompanhadas dos comprovantes de quitação de todos os encargos da locação, a última conta de energia elétrica quitadas e o consumo final de energia elétrica devidamente quitada, a ser solicitado ao prestador do serviço somente após a realização da vistoria de devolução do imóvel com a devida liberação, e a última conta de água (se houver);
- f) se na vistoria de devolução do imóvel for constatado o seu mau uso e/ou má conservação, o LOCATÁRIO será notificado para reparar o defeito ou substituir as peças ou aparelhos defeituosos, ficando desde já estabelecido que, não atendida esta notificação, poderá ensejar o pagamento de multa de 1% sobre o valor mensal da locação;
- g) o prazo de entrega das chaves será de até 7 (sete) dias após a realização da devolução do imóvel com a devida liberação.

**15.2.** Caso o LOCADOR não compareça ao ato de realização da vistoria e não justificar a sua ausência, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contando de sua realização, ter-se-á como válida a vistoria realizada, não gerando obrigações para o LOCATÁRIO de pagamento de aluguel e encargos da locação até a efetiva entrega das chaves.

**15.3.** Caso o LOCADOR se recuse, injustificadamente, a receber as chaves, mediante termo de recebimento, desobriga o LOCATÁRIO de pagamento do aluguel e encargos da locação até a efetiva entrega das chaves, sem prejuízo de aplicação das penalidades cabíveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS DÉBITOS DE TAXAS E IMPOSTOS**

**16.1.** Pagará A LOCATÁRIA, além do aluguel, taxas, faturas de água, energia elétrica, que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel.

**16.2.** Fica o LOCADOR responsável pelo pagamento do IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano.

**16.3.** O LOCADOR não efetuando o pagamento do IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) tempestivamente, correrão, exclusivamente por conta dele a correção monetária, multa, juros e demais acréscimos cobrados pelo Poder Público.





**Estado do Pará**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**



**16.4.** O Fiscal do contrato encaminhará para pagamento as faturas de água, energia elétrica e comprovantes referentes ao imóvel locado, juntamente com o atesto de uso do imóvel à SEMED.

**16.6.** A LOCATÁRIA fará o pagamento das faturas independentemente do nome constante das mesmas, desde que pertencente ao imóvel ora locado, cabendo ao locador manter atualizadas as informações do proprietário do imóvel junto à Prefeitura.

**16.7.** Os débitos do LOCADOR para com o Município de Parauapebas, decorrentes ou não do ajuste, serão inscritos em Dívida Ativa e cobrados mediante execução na forma da legislação pertinente, podendo, quando for o caso, ensejar a rescisão unilateral do Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO**

**17.1.** A eficácia do Contrato fica condicionada à publicação resumida do instrumento pela Administração, na Imprensa Oficial do Município de Parauapebas, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, após o que deverá ser providenciado o registro do instrumento pela CLC – Central de Licitações e Contratos.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO**

**18.1.** Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de Parauapebas, Estado do Pará, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do presente contrato.

**18.2.** E, por estarem as partes, justas e contratadas quanto o que aqui se estabelece, por si, seus herdeiros e sucessores, assinam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só fim, na presença das testemunhas, abaixo arroladas.

PARAUAPEBAS-PA, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO  
CNPJ Nº 22.575.249/0001-68  
LOCATÁRIO

ANTONIO TEIXEIRA DE SOUSA  
CPF Nº 251.470.642-49  
LOCADOR

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_