



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BELTERRA**  
Secretaria Municipal de Educação Básica  
CNPJ Nº 29.578.957/0001-00

**PROJETO BÁSICO**

**1. OBJETO**

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DOS CONSELHOS PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO BÁSICA - SEMEB.

**2. JUSTIFICATIVA**

A presente autorização tem como objetivo atender à necessidade de locação de imóveis destinados ao funcionamento da Casa dos Conselhos, essencial para a efetivação das atividades da Secretaria Municipal de Educação Básica. Este espaço será dedicado à realização de reuniões, formações e outras ações que garantam a articulação e o pleno funcionamento dos conselhos municipais ligados à educação, cultura e esporte, promovendo o fortalecimento da gestão democrática e participativa.

A escolha do imóvel a ser localizado é fundamentada em sua localização estratégica, infraestrutura adequada e condições de acessibilidade, fatores imprescindíveis para atender aos públicos envolvidos e garantir a eficácia das atividades envolvidas. Considerando a urgência em viabilizar um espaço que permita o desempenho regular das atividades administrativas e a continuidade dos serviços prestados, é necessário que o processo de transação seja lento com celeridade.

Está justificativa reforça o compromisso da Secretaria com a transparência, eficiência e adequação aos princípios da Administração Pública, garantindo a melhor solução para atender às demandas da Casa dos Conselhos e contribuir para a melhoria dos serviços oferecidos à comunidade.

Considerando a atual Casa do Conselho Municipal de Educação e a valorização do mercado local no que diz respeito à sua ótima localização, situada no centro de Belterra na Estrada 01, nº 1903, centro, o que garante fácil acesso à maioria da população. A proximidade com outras instituições públicas e privadas da cidade facilita a mobilidade dos cidadãos para acessar informações, participar de reuniões, e usufruir de serviços de saúde, contribuindo para uma maior integração entre os diferentes atores envolvidos na educação pública, promovendo políticas de educação mais eficazes e alinhadas com as necessidades específicas da comunidade.

Considerando ainda, que o centro de Belterra é uma área que geralmente possui melhor infraestrutura em termos de transporte, comunicação e acesso a recursos públicos. Isso garante que os membros do Conselho e a população em geral possam se deslocar facilmente para reuniões e atividade programadas. A localização também favorece a realização de eventos, capacitações e outras iniciativas que busquem a melhoria da gestão e dos serviços da educação



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BELTERRA**  
Secretaria Municipal de Educação Básica  
CNPJ Nº 29.578.957/0001-00

A locação do imóvel terá vigência de 12 meses a partir de 02/01/2025, para exercício financeiro de 2025, visto quem assim se garantirá a estabilidade e continuidade dos trabalhos administrativos daquela casa.

Considerando que a Constituição Federal de 1988, em capítulo reservado aos Princípios Gerais da Atividade Econômica, notadamente em seu artigo 175, condicionou a prestação de locação de imóvel à realização de prévio procedimento licitatório.

De outro lado, a própria Carta Magna, em capítulo destinado à Administração Pública, ressalva casos em que a legislação infraconstitucional confere ao Poder Público a faculdade de contratar sem a necessidade de tal procedimento, conforme se depreende a presente Inexigibilidade de Licitação encontrasse fundamentada no artigo 74, Inciso V § 5º inciso I da Lei Federal 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

### **BENEFÍCIOS DA CONTRATAÇÃO**

Sobre a necessidade do serviço buscamos um imóvel, bem localizado, que atenda às necessidades do Conselho Municipal de Educação, haja vista que esta contratação é ideal para tal finalidade. Assim este órgão conseguirá sanar suas demandas com êxito, e dar celeridade aos processos em andamento. No nosso sucinto entendimento, vislumbramos a possibilidade do desencadeamento de Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no art. 74, Inciso V, § 5º inciso I da Lei Federal 14.133/2021.

### **3. RAZÃO DA ESCOLHA DO EXECUTANTE**

A escolha de um imóvel para locação a fim de atender às demandas do Conselho Municipal de Educação, deve considerar diversos fatores relevantes. Aqui estão algumas razões que justificam essa escolha:

1. **Localização:** O imóvel deve estar situado em uma área de fácil acesso para os membros do conselho e para os cidadãos que buscam atendimento ou informação. A proximidade com serviços de saúde e áreas habitacionais pode facilitar o fluxo de visitantes e o trabalho do conselho.
2. **Espaço e Estrutura:** É fundamental que o imóvel tenha espaço suficiente para abrigar reuniões, atividades administrativas e eventos. Salas adequadas, tecnologia necessária (como internet, projetores, etc.) e áreas de convivência são essenciais para o funcionamento eficiente do Conselho
3. **Conformidade Legal:** O imóvel deve atender às exigências legais e normas de segurança e acessibilidade, garantindo que todas as atividades do conselho sejam conduzidas em conformidade com as legislações vigentes.
4. **Custo-Benefício:** O valor do aluguel e os custos relacionados (como condomínio, impostos e manutenção) devem ser compatíveis com o orçamento disponível do Conselho. É importante avaliar se o custo é justo em relação à qualidade e ao espaço oferecido.
5. **Ambiente de Trabalho:** O ambiente deve ser confortável e propício à produtividade dos membros do conselho. Um espaço bem iluminado, arejado e com boa acústica pode contribuir para um melhor desempenho nas atividades.
6. **Facilidade de Comunicação:** A locação deve permitir uma boa comunicação interna e externa, com a possibilidade de interagir facilmente com outras entidades da Educação, órgãos públicos e a população.

Ao considerar esses fatores, é possível tomar uma decisão mais embasada e que atenda efetivamente as demandas e necessidades do Conselho Municipal de Educação, contribuindo para a melhoria da gestão e serviços na comunidade.

No nosso sucinto entendimento, vislumbramos a possibilidade do desencadeamento de Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no art. 74, Inciso V, § 5º inciso I da Lei Federal 14.133/2021:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BELTERRA**  
Secretaria Municipal de Educação Básica  
CNPJ Nº 29.578.957/0001-00

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.

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;

Justificando a com base da localização do imóvel constante na pasta da locadora **Wagner Clécio da Silva Rodrigues** inscrito no CPF nº **729.606.802-78**, este que tem capacidade neste tipo de prestação de serviço, que fazem constar anexo a esta demanda, demonstrando assim beneficie a esta municipalidade a sua contratação.

A natureza da presente contratação é prestação de serviço técnico especializado, caracterizado pela INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO, dada a presença dos requisitos, para executar serviços de locação ao município, cujo enquadramento legal se amolda aos termos do 74, Inciso V § 5º inciso I da Lei Federal 14.133/2021 vejamos.

#### JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A proposta apresentada propõe-se, que o valor da prestação da locação, o contratante pagará o valor mensal de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) perfazendo o valor global de R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais).

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com **Wagner Clécio da Silva Rodrigues** inscrito no CPF nº **729.606.802-78**, levando em consideração a localização, o estado de conservação do imóvel a ser locado, conforme documentos acostados aos autos deste processo.

#### 4. DESCRIÇÕES E QUANTIDADES;

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DOS CONSELHOS DA EDUCAÇÃO.	MÊS	12	R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BELTERRA**  
Secretaria Municipal de Educação Básica  
CNPJ Nº 29.578.957/0001-00

**DO VALOR PARA A CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA DE VIABILIDADE FINANCEIRA**

4.1 O valor da prestação de serviços auditoria, o contratante pagará o valor mensal de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) perfazendo o valor global de R\$ 14.400,00 (Quatorze mil, quatrocentos reais).

**5. DAS ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS;**

ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS DEMANDAS DO CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO BÁSICA.

**OBJETIVO**

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DOS CONSELHOS PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO BÁSICA - SEMEB.

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Localização: O imóvel deve estar situado em área central ou de fácil acesso, preferencialmente próximo a transporte público e serviços essenciais.

- Sala de reuniões capaz de acomodar até 06 pessoas.
- Escritório para o funcionamento administrativo do COMEB.
- Recepção.
- Banheiros disponíveis para usuários e funcionários.
- **Condições do imóvel:**
- Estar em bom estado de conservação, com manutenção regular.
- Apresenta padrões de segurança exigidos pela legislação vigente.
- **Infraestrutura:**
- Sistema de climatização (ar condicionado ou ventilação).
- Iluminação adequada.
- Rede elétrica funcionando.
- Estacionamento (se possível).

**PRAZO DE LOCAÇÃO**

O contrato de locação deverá ter duração de 12 MESES a contar da data de 02 de janeiro de 2025 com possibilidade de renovação, conforme necessidade do COMEB.

**6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

- a. Efetuar os pagamentos devidos, nas condições estabelecidas no instrumento contratual;
- b. Fiscalizar a realização dos serviços, através de sua unidade competente, podendo, em decorrência, solicitar providências da contratada, que atenderá ou justificará de imediato sendo que o não atendimento sujeitará a contratada as penalidades e/ou generalidades prevista em Lei.
- c. Garantir a entrega do imóvel em condições adequadas para uso imediato.
- d. Realizar as manutenções estruturais necessárias que não sejam de responsabilidade do locatário.
- e. Fornecer todos os documentos legais que comprovem a regularidade do imóvel e da propriedade.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BELTERRA**  
Secretaria Municipal de Educação Básica  
CNPJ Nº 29.578.957/0001-00

**7. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

- a. Manter o imóvel em boas condições durante o período da locação, promovendo a limpeza e a conservação do espaço.
- b. Realizar as manutenções necessárias que não sejam responsabilidade do locador.
- c. Permitir a visitação periódica do COMEB para avaliação das condições do imóvel.

**8. DA FISCALIZAÇÃO**

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Correrá por conta da contratada toda e qualquer despesa e encargos com pessoal e demais ocorrências, para a perfeita execução do objeto deste instrumento, caso se faça necessário.

**9. DA FORMA DE PAGAMENTO**

- a. A Contratada deverá apresentar nota fiscal para liquidação e pagamento da despesa, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do adimplemento da obrigação.
- b. Para efeito de cada pagamento, a nota fiscal/fatura deverá estar acompanhada das certidões de Habilitação.
- c. A SEMEB reserva-se o direito de recusar o pagamento se, no ato da atestação, os serviços executados não estiverem em perfeitas condições de desempenho ou em desacordo com as especificações apresentadas e aceitas.
- d. A SEMEB poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pelo Contratado, nos termos da Lei.
- e. Nenhum pagamento será efetuado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira, sem que isso gere direito à alteração dos preços, ou de compensação financeira por atraso de pagamento.

**10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**10.1** As despesas para a contratação deste objeto para a Secretaria Municipal de Educação Básica (SEMEB) está alinhada diretamente com o planejamento estratégico para o ano de 2025 e das dotações orçamentárias a seguir:

- 10.122.0004.2062.0000- Manutenção das Atividades
- 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros- PESSOA FÍSICA

**11. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

**11.1** O contrato terá vigência de 12 meses para o exercício de 2025, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes e nos limites e condições estabelecidas pela Lei 14.133/21, desde que a contratada tenha cumprido fielmente as cláusulas contratuais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BELTERRA**  
Secretaria Municipal de Educação Básica  
CNPJ Nº 29.578.957/0001-00

**12. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**12.1** Serão estabelecidas as sanções aplicáveis à empresa contratada no caso da não execução na íntegra dos serviços especificados conforme regras estabelecidas em instrumento contratual específico.

**13. DOCUMENTAÇÃO REQUISITADA**

**13.1** Fora requisitando da empresa acima qualificada a seguinte documentação:  
**Enfatizo que a locatária se trata de pessoa física e não empresa.**

- I. Habilitação Jurídica, Fiscal, Trabalhista e Econômica
  - a) Documento de identificação (RG e CPF) dos sócios/proprietários;
  - b) Certidões que comprovem regularidade para com a Fazenda Estadual e Municipal, da sede do proponente;
  - c) Prova de regularidade para com a fazenda Federal, referente à certidão negativa conjunta de débito expedida pela Secretaria da Receita Federal e Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
  - d) Prova de regularidade fiscal junto ao FGTS;
  - e) Regularidade Trabalhista comprovada através da CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhista.
- II. Qualificação Técnica:
  - a) Notas Fiscais e/ou Contratos de prestação de serviços pertinentes ao objeto desta contratação, para Instituições Públicas para comprovação de que o preço ofertado está adequado ao mercado.

**14. CONCLUSÃO**

- 14.1** 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.
- 14.2** O contrato deverá estar em conformidade com a legislação vigente sobre locação de imóveis.

Belterra, 02 de janeiro de 2025

DIMAIMA NAYARA SOUSA  
MOURA:6977862025  
3

Assinado de forma digital por DIMAIMA NAYARA SOUSA  
MOURA:69778620253

Dimaima Nayara Sousa Moura  
Secretária Municipal de Educação Básica  
Decreto nº002/2025