



LAUDO SIMPLES DE VISTORIA/AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO
*OBJETO: IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES DO CONSELHO
MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ALTAMIRA*

Junho de 2024
Altamira – PA

01-UNIDADE REQUERENTE: Fundo Municipal de Educação de Altamira, CNPJ 28.553.049/0001-90.

02-FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Sede do CME – Conselho Municipal de Educação de Altamira.

03-ENDEREÇO DE LOCAÇÃO:

Entrada Principal: Avenida Joao Pessoa, 1902. Centro. Altamira – Pará.

Entrada 02: Rua Coronel José Porfírio, 1473. Centro. Altamira – Pará.



Mapa de Localização - Fonte: google Earth, 2023.

04-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Edificação em alvenaria, murado, com área construída de 980,35m², contendo 1 entrada principal pela Av. Joao Pessia e uma entrada secundária pela Rua Cr. José Porfírio. O imóvel contém:

Pavimento térreo: 03 salas, 01 salão principal, 01 cozinha, 01 despensa, 04 banheiros, jardim de inverno, 02 áreas externas e corredores.

1º Pavimento: 02 salas e 01 escritório principal.

05-VISTORIA: No dia 11 de junho de 2024, pelo turno da manhã, ocorreu uma visita *in loco* aos imóveis para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, possibilitando uma avaliação por parte dos profissionais envolvidos, a fim de constatar a viabilidade da locação bem como a compatibilidade de valores com o mercado local.

06-RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA AVALIAÇÃO:

- Ana Caroline S Porto Guimarães – CREA n° 957284PA

07-CONCLUSÕES:

- **CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:** A estrutura do imóvel encontra-se em perfeito estado de conservação para a finalidade a qual será aplicada.
- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS:** Instalações em boas condições de uso, sujeitas a alterações.
- **VALOR MENSAL E COMPATIBILIDADE DE MERCADO:**
Área do terreno: 1.200,00m²,
Área Construída: 980,35m²
Valor do CUB M²/PA Sinduscon/PA: R\$ 2.412,87 (ABR/2024).

Custo de construção do imóvel: 980,35m² x R\$ 2.412,87 = R\$ 2.365.457,10 (não contempla a aquisição do terreno)
- **VALOR MENSAL E COMPATIBILIDADE DE MERCADO:** R\$ 10.000,00, valor compatível com as finalidades em questão.
- **CONSIDERAÇÕES:** Conclui-se que o valor estimado de locação dos imóveis, justifica-se com a base em sua localização e acessibilidade, bem como sua estrutura e área, que se adequem a finalidade do funcionamento.

08-REFERÊNCIAS PARA A ANÁLISE:

- Custo unitário básico da construção civil (cub/m²) - ABRIL/2024**

Projetos - Padrão Residencial	ABRIL/2024 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	2.000,88	0,64%	-0,98%	7,10%
PP - 4	1.860,32	1,22%	0,45%	2,99%
R - 8	1.763,82	1,42%	0,61%	2,47%
PIS	1.343,64	1,98%	-1,17%	1,96%
Padrão Normal				
R-1	2.412,87	0,12%	-0,87%	5,56%
PP-4	2.246,01	0,26%	-0,04%	3,42%
R-8	1.981,54	0,35%	-0,55%	2,35%
R-16	1.937,45	0,06%	-0,03%	3,27%
Padrão Alto				
R - 1	3.012,34	-0,32%	-3,54%	3,31%
R - 8	2.414,83	0,30%	-2,67%	1,12%
R-16	2.611,92	0,58%	-0,19%	4,84%

Fonte: SINDUSCON-PA, 2024
Tipificação da edificação(cub/m²) - ABRIL/2024



SIGLA	NOME DA DESCRIÇÃO
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suite com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suite com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)
RPTQ	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavimentos/tipo Pavimento térreo: Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição. Pavimento-tipo: Hall, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: térreo e 3 pavimentos-tipo Pavimento térreo: Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
PP-N	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavimentos-tipo. Pilotis: Escada, elevador, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, salão de festas, copa, 3 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suite, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.
R8-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo Pavimento térreo: Hall de entrada, elevador, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.

Fonte: SINDUSCON-PA, 2024

Secretaria Municipal de Educação

Rua 07 de Setembro, S/N, Bairro Esplanada do Xingu, CEP: 68.372-300, Altamira/PA.
Telefone: (93) 3515-3153

- **Pesquisa de mercado:**

Pesquisa realizada nos sites das imobiliárias da cidade, á época da vistoria Abril/24, apresenta valores para locação de imóveis com as características físicas aproximada do vistoriado, como apresentado abaixo:

Foto 01



Cód: 1938

ALUGA-SE PONTO COMERCIAL NO CENTR...

Centro - Altamira / PA

R\$ 20.000,00 - Aluguel

Fonte: Lucia Ferreira Imóveis

Foto 02



Cód: 1985

ALUGA-SE AMPLA ÁREA COMERCIAL ...

Jardim Independente II - Altamira / PA

R\$ 10.000,00 - Aluguel

Fonte: Lucia Ferreira Imóveis

Planilha comparativa:

IMOVEL 01	R\$ 20.000,00
IMOVEL 02	R\$ 10.000,00
TOTAL	R\$ 30.000,00
PREÇO MÉDIO	R\$ 15.000,00

Considerando imóvel na região central da cidade com uma média de área construída de 930,00 m² e área de terreno na média de 1.200,00m², conforme as características do imóvel apresentado a ser locado.

09-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

Foto 01



Item 01 – Entrada Principal – Av Joao Pessoa

Foto 02



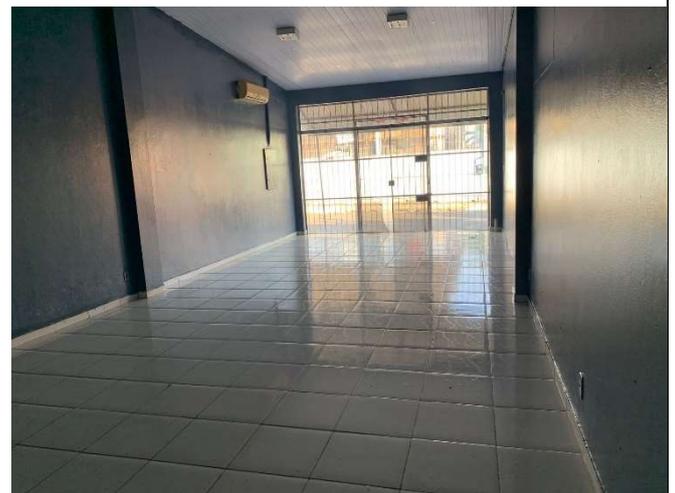
Item 02 – Salão Principal

Foto 03



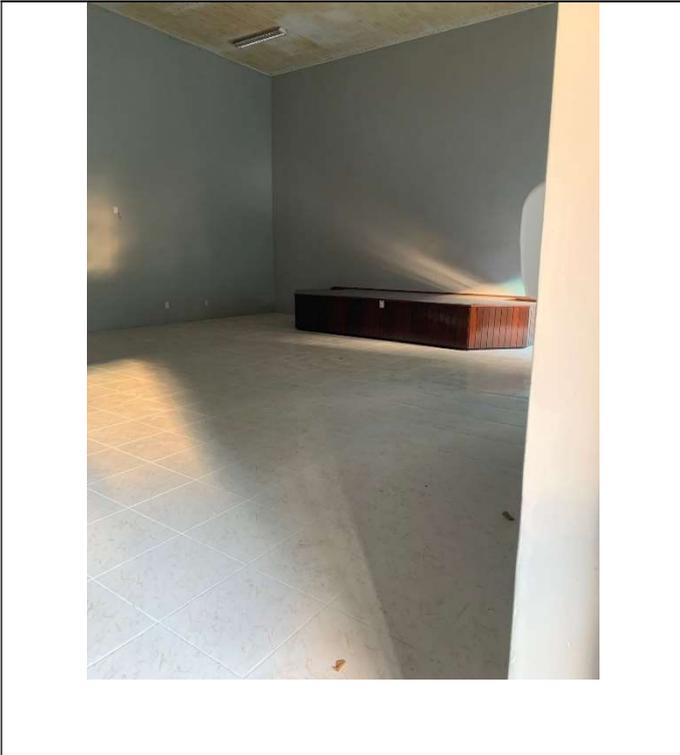
Item 03 – Sala térrea 01

Foto 04



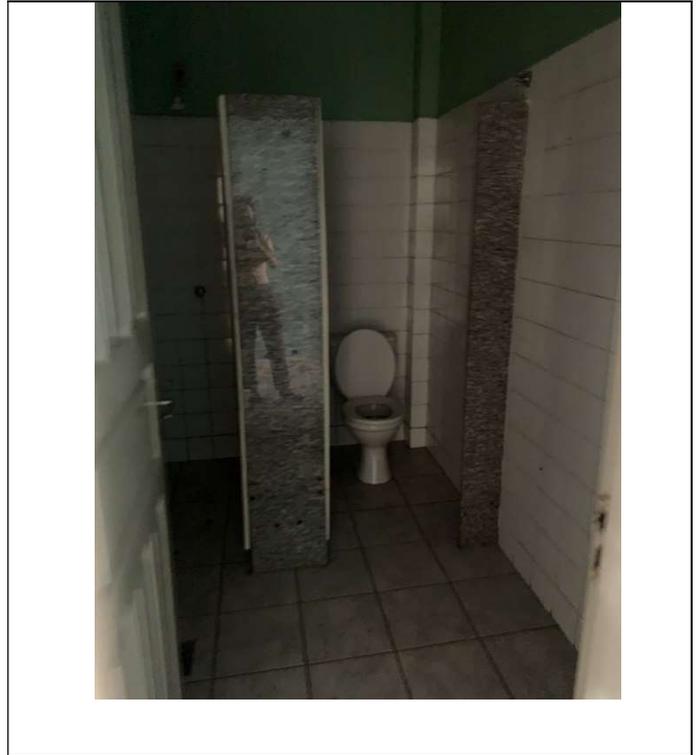
Item 04 – Sala térrea 02

Foto 05



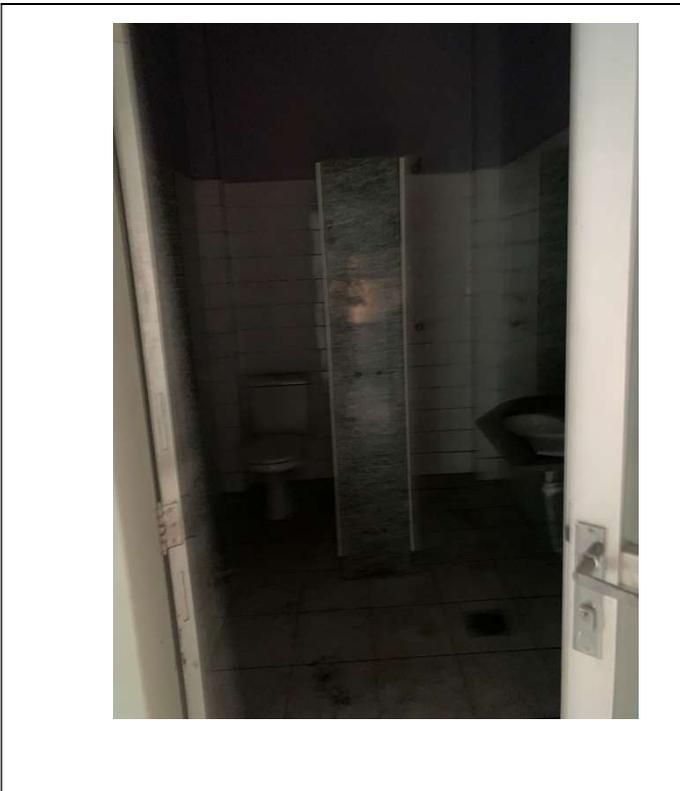
Item 05 – Sala térrea 03

Foto 06



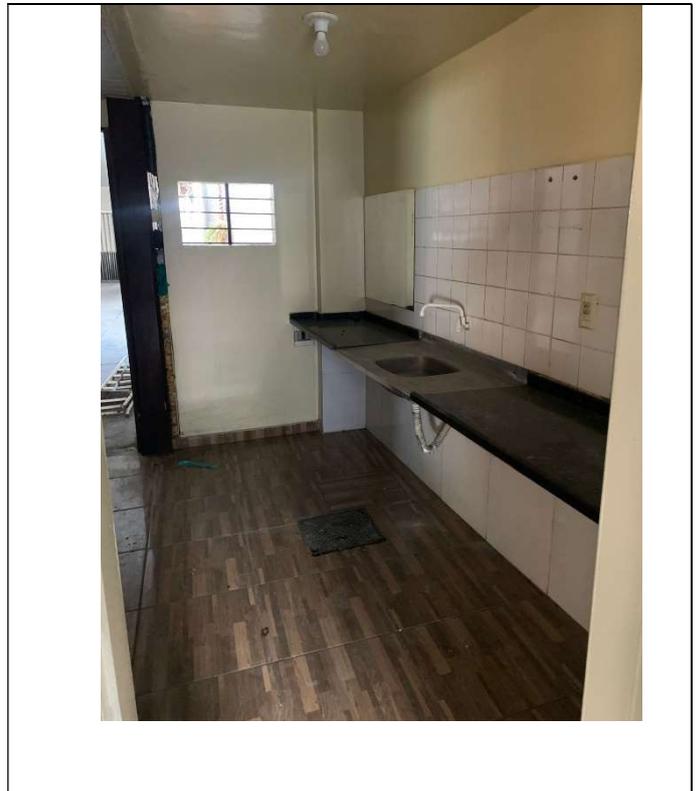
Item 06 – Banheiro 01

Foto 07



Item 07 – Banheiro 02

Foto 08



Item 08 – Cozinha

Foto 09



Item 09 – Despensa

Foto 10



Item 10 – Jardim de inverno

Foto 11



Item 11 – Area Externa 01

Foto 12



Item 12 – Area externa 01

Foto 13



Item 13 – Area externa 02

Foto 14



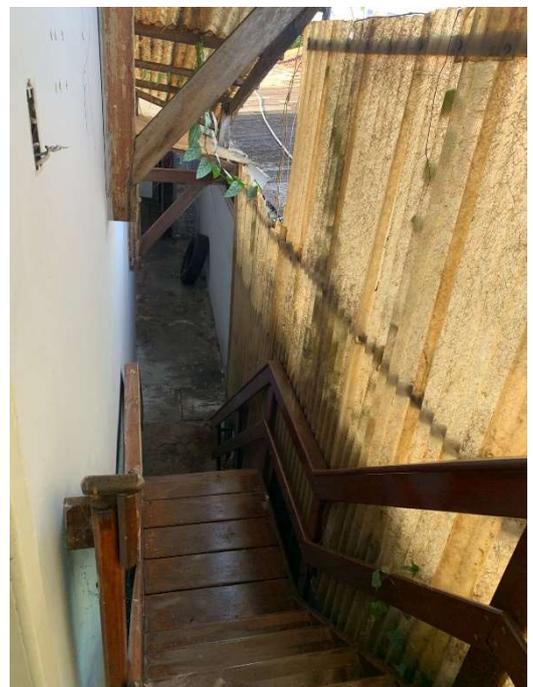
Item 14 – Corredor 01 – Jardim de inverno

Foto 15



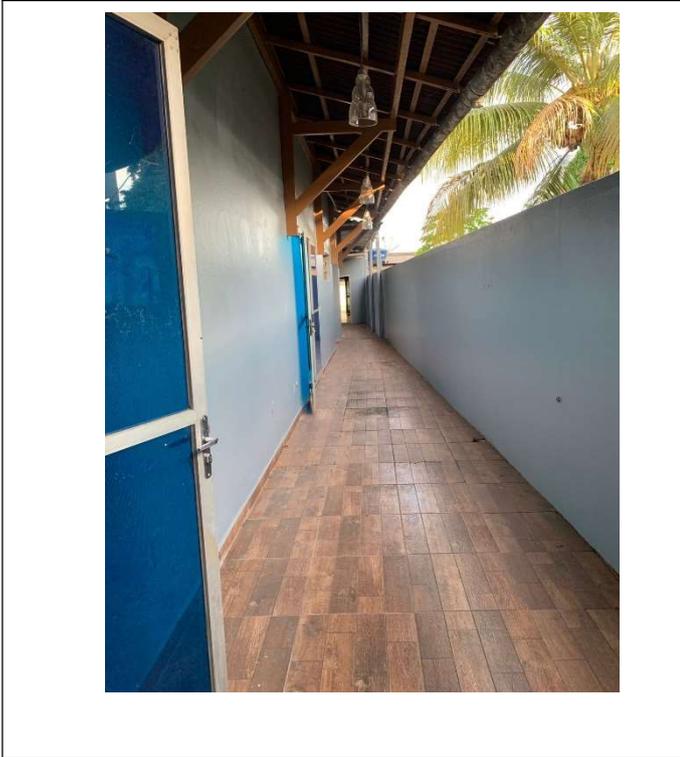
Item 15 – Corredor 02

Foto 16



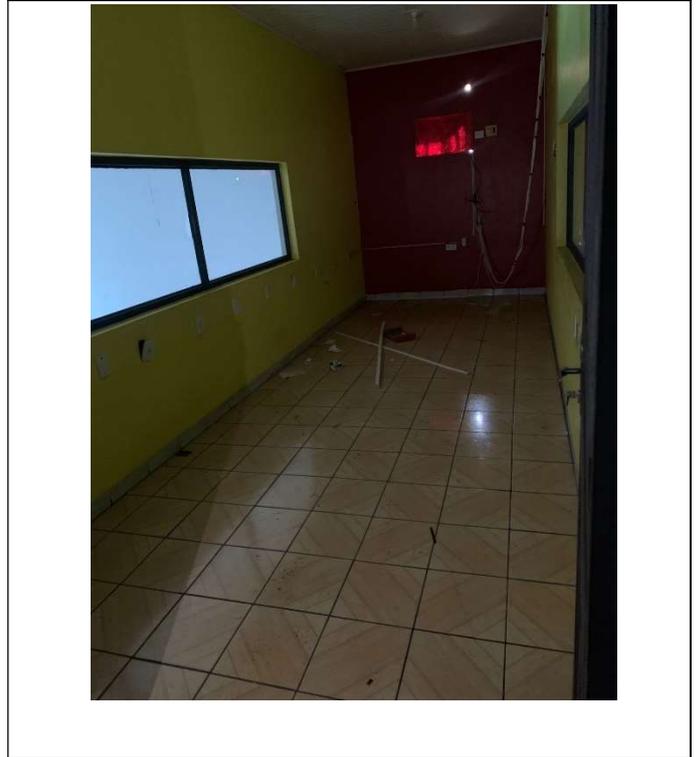
Item 16 – Escada externa 01

Foto 17



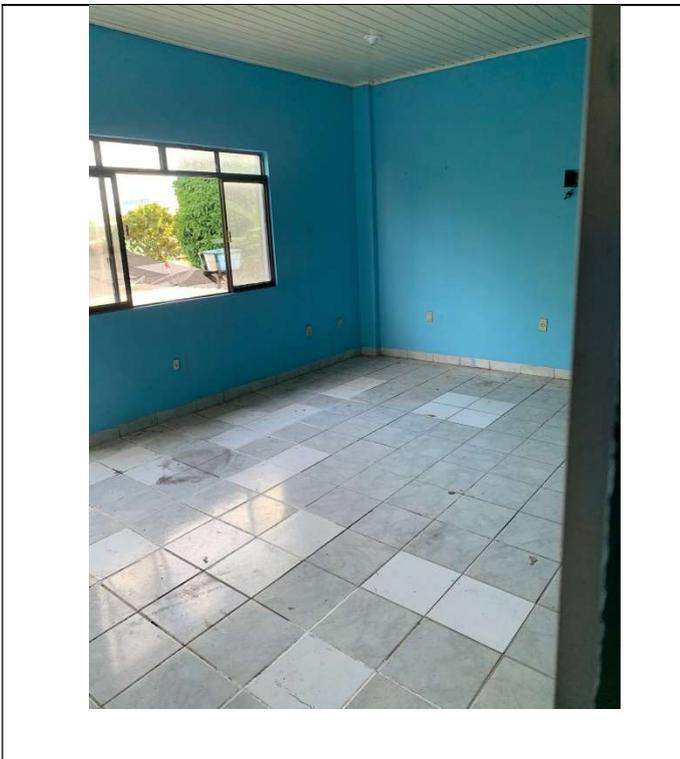
Item 17 – Corredor 03

Foto 18



Item 18 – 1º Pav. Escritório principal

Foto 19



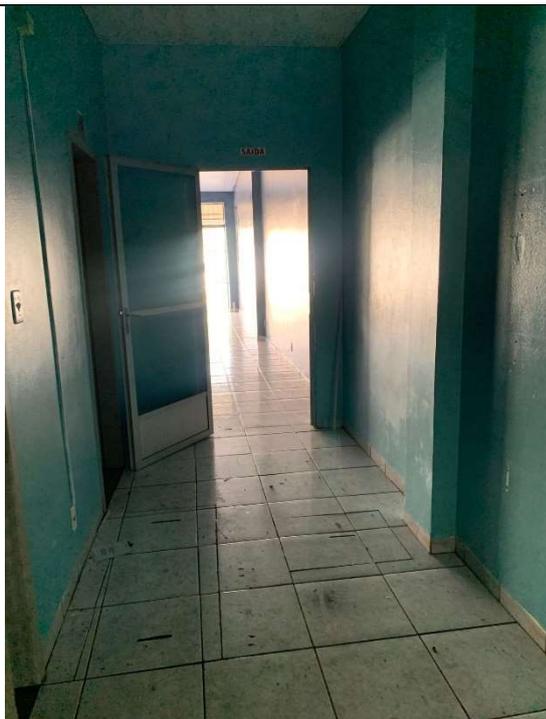
Item 19 – 1º Pav. Sala 01

Foto 20



Item 20 – 1º Pav. Sala 01

Foto 21



Item 21 – 1º Pav. Sala 02

Foto 22



Item 22 – Entrada secundária – Rua Coronel José Porfírio

Altamira 11 de Junho de 2024.

Avaliação realizada por:

ANA CAROLINE DA
SILVA PORTO
GUIMARAES:05958734
644

Assinado de forma digital
por ANA CAROLINE DA
SILVA PORTO
GUIMARAES:05958734644

Ana Caroline S. Porto Guimarães

Engenheira Civil
Mat. N° 177906-0
CREA N° 957284PA

Ciente e de acordo:

ANA MARIA CASTRO
DE ARAUJO
LUCENA:20667132287

Assinado de forma digital por
ANA MARIA CASTRO DE
ARAUJO
LUCENA:20667132287

Ana Maria Castro de Araujo Lucena

Locador
CPF nº 206.671.322-87

PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DE ALTAMIRA

LOCADORA: ANA MARIA CASTRO DE ARAÚJO LUCENA

OBJETO DA LOCAÇÃO: IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA JOAO PESSOA N° 1902, BAIRRO CATEDRAL, NA CIDADE DE ALTAMIRA/PA.

DATA DESTA PROPOSTA: 06/06/2024 - validade 90 dias.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: COMERCIAL

ÁREA TOTAL: 936,00 m²

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Prédio construído em terreno de topografia plana, situada em área comercial e residencial, estrutura arquitetônica diferenciada e material de qualidade;

Sua fachada tem material em alvenaria e portões de ferro e vidro.

O imóvel área de calçada em concreto, construído em nível superior ao nível da rua.

As imediações são formadas por construções comerciais e residenciais diversas.

Galpão possui três salões grandes, copa ao lado do primeiro salão na entrada, sala pequena no mezanino, dois banheiros grandes, cada um como quatro divisórias dentre elas área de vaso e área de banho, acima dos banheiros mezanino com duas salas, o último salão possui mais dois banheiros individuais e saída para a rua Coronel José Porfirio.

VALOR DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO: R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais. Valor mensal.

CONTA PARA DEPOSITO: BANCO DA AMAZONIA, CONTA CORRENTE N° 015138-7, AGÊNCIA 0004, CPF 206.671322-87 (ANA MARIA CASTRO DE ARAUJO LUCENA)

Altamira, 06 de junho de 2024.

ANA MARIA CASTRO DE ARAUJO
LUCENA:20667132287
Assinado de forma digital por ANA MARIA CASTRO DE ARAUJO LUCENA:20667132287

ANA MARIA CASTRO DE ARAÚJO LUCENA
LOCADORA

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ALTAMIRA/PA.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Educação – SEMED, no uso de suas atribuições, vem manifestar-se no sentido de justificar a solicitação de contrato com particular para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Municipal de Educação de Altamira/PA.

A Lei nº 3085/2012, dispõe sobre a organização e estrutura do sistema municipal de ensino de Altamira - SME e reestrutura o Conselho Municipal de Educação – CME que tem como objetivo assegurar aos grupos representativos da comunidade o direito de participar da definição das diretrizes da educação e do ensino no âmbito do Município, contribuindo para elevar a qualidade dos serviços educacionais.

Conforme dispõe o Art. 25 da Lei 3085/2012, o CME/Altamira é um Órgão colegiado representativo da comunidade e da sociedade civil organizada, mediador entre a sociedade civil e o Poder Público, com a competência normativa e as funções consultivas, deliberativa, fiscalizadora, mobilizadora e de controle social, para a discussão, formulação e implementação das políticas municipais de educação e ensino, da gestão democrática do ensino público, na construção e na defesa da educação de qualidade social para todos.

Em relação às funções desempenhadas pelo Conselho de Educação, pode-se elencar como principais:

- Normativa: Refere-se à elaboração de normas complementares às nacionais por meio de resolução e pareceres;
- Consultiva: Atinente à realização de assessoramento dos gestores e da sociedade por meio do atendimento às consultas por esses realizadas, com a emissão de pareceres por parte do colegiado sobre os projetos e programas educacionais, à legislação pertinente, os acordos e os convênios firmados;
- Deliberativa: Diz respeito ao poder de decisão em matérias específicas, a exemplo da elaboração do seu Regimento e Plano de atividades. Da regulamentação do funcionamento do sistema de ensino; da aprovação de regimento e estatutos; da legalização de cursos e de deliberação sobre o currículo escolar. Essa atribuição engloba, ainda, a expedição de diretrizes para propostas pedagógicas adequadas à faixa etária da educação infantil, para melhoria do rendimento escolar e para a busca de diferentes estratégias de articulação com a comunidade;
- Fiscalizadora: Ocorre quando o conselho acompanha, examina. Monitora e avalia o desempenho do sistema municipal de ensino, sobretudo, quanto ao cumprimento dos planos de educação, à execução das políticas públicas e de seus resultados, assim como das experiências pedagógicas;



- Mobilizadora: É a que situa o conselho em um papel de efetiva mediação entre o Estado e a Sociedade, como um elemento indutor da participação e do estímulo ao compromisso de todos com a promoção dos direitos educacionais e da cidadania.
- Entre as principais atividades atribuídas ao Conselho Municipal de Educação:
- A consulta à sociedade em relação às necessidades e prioridade a serem levadas em consideração visando à formulação de políticas públicas adequadas à realidade local;
- A viabilização da participação plural da sociedade no planejamento, formulação, implementação, monitoramento e avaliação de políticas públicas educacionais;
- O acompanhamento e o controle dos atos praticados pelos gestores;
- O acompanhamento da execução do Plano Municipal de Educação;
- A fiscalização da compatibilidade do Plano Municipal de Educação (as metas, as estratégias e os prazos estipulados) em relação ao Plano Nacional de Educação;
- A fiscalização da implementação da Base Nacional Comum Curricular.

O Conselho Municipal de Educação é um órgão colegiado que integra os Sistemas de Ensino, de caráter, normativo, consultivo, deliberativo, mobilizador e propositivo, a qual fortalece, o processo de gestão democrática, através da participação assídua dos segmentos nos diálogos que tratam de diferentes discussões e pautas, onde os representantes da gestão educacional, alicerça a implementação da política educacional, de forma coparticipante, edificando o conceito de qualidade na área educacional. A forte atuação deste conselho é algo primordial para fortalecer as discussões e os resultados para pleno desenvolvimento das ações educacionais.

Os Conselhos Municipais de Educação são ferramentas importantes para o fortalecimento das políticas e das instituições educacionais, em que os diferentes setores da sociedade mesmo que de maneira bastante embrionária vem demonstrando a necessidade de discutir e de participar das decisões políticas e sociais, apesar da nossa cultura centralizadora oriunda de políticas e práticas autoritárias (ARAÚJO e MORORÓ, 2019, p. 2281).

É notável a importância dos Conselhos Municipais de Educação para o fortalecimento das políticas públicas educacionais, pois eles estimulam, fortalecem e institucionalizam a participação das esferas organizadas da sociedade no processo de tomadas de decisão no âmbito educacional, desempenhando assim papel importante, e imprescindível, no processo de descentralização de poderes e na organização federativa nos padrões augurados pela Constituição no que se diz respeito ao controle social das políticas públicas e na organização da educação municipal, adquirindo características próprias que lhes são atribuídas conforme suas respectivas leis de criação.

Sendo assim, cabe a Secretaria Municipal de Educação oferecer meios para que os trabalhos da Instituição possam ser garantidos com toda a segurança, espaço e instalações adequadas. Como é de conhecimento público, o prédio da EMEF Dom Clemente Geiger teve seu funcionamento suspenso para reparos em sua estrutura física, e o CME estava instalado no prédio, tendo ficado prejudicado seu funcionamento por falta de espaço para realização de suas atividades institucionais.

E como o Conselho Municipal de Educação é um dos pilares da Educação, esta Secretaria Municipal de Educação se vê na obrigação de locar um espaço adequado, tendo em vista que a



Administração Pública não possui imóveis suficientes para instalação de todos os setores. Pensando nisso, foram realizadas buscas de imóveis para o funcionamento do CME.

Sendo assim, justifica-se a Locação do referido bem com o particular, visto que o imóvel atende as necessidades da administração para o funcionamento Conselho Municipal de Educação de Altamira, pois além de possuir uma fácil localização, também oferece conforto e segurança. O imóvel em questão está localizado na Avenida João Pessoa, 1902, bairro Catedral, Altamira/PA, com as seguintes características: Edificação em alvenaria, murado, com área construída de 980,35m², contendo 1 entrada principal pela Av. Joao Pessoa e uma entrada secundária pela Rua Cr. José Porfírio. O imóvel contém: Pavimento térreo: 03 salas, 01 salão principal, 01 cozinha, 01 despensa, 04 banheiros, jardim de inverno, 02 áreas externas e corredores. 1º Pavimento: 02 salas e 01 escritório principal. Assim, o imóvel aqui referido é ideal para comportar todos os departamentos do Conselho Municipal de Educação, que possui os seguintes setores: Protocolo, Câmara de Educação Básica, Câmara de Legislação e Normas, DIDE, Secretaria Executiva, Presidência, Salas do FUNDEB, FOMEA E CONSELHO DE ALIMENTAÇÃO ESCOLAR, Cozinha, Almoxarifado/depósito, Auditório e Recepção, possuindo um total de 19 servidores atuantes no local.

Justifica-se ainda, a locação pela inexistência de imóveis públicos vagos disponíveis que atendam o objeto, de acordo com a Lei Federal 14.133/21, tendo em vista que a Prefeitura Municipal de Altamira-PA, bem como a Secretaria Municipal de Educação não possuem em seu patrimônio Prédios e/ou instalações próprias, que possam atender o CME.

Nesse sentido se faz necessário a Locação do referido imóvel pelos motivos e fatos elencados acima, pois o imóvel em comento possui todas as condições supra apresentadas, além de ser adequado para atender as necessidades do Conselho Municipal de Educação de Altamira.

2.2. ENQUADRAMENTO

Trata-se de Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Municipal de Educação de Altamira.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação do referido imóvel dar-se-á por Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no Art, 74, Inciso V e § 5º I II III, da lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e suas alterações, que transcrevemos a seguir:

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 delocalização 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;

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.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

a) O imóvel possui um terreno de 1.200,00m², onde existe uma Edificação em alvenaria, com área construída de 980,35m², contendo 1 entrada principal pela Av. João Pessoa e uma entrada secundária pela Rua Coronel José Porfirio.

a.1) O Imóvel contém:

- Pavimento térreo: 03 salas, 01 salão principal, 01 cozinha, 01 despensa, 04 banheiros, jardim de inverno, 02 áreas externas e corredores.
- 1º Pavimento: 02 salas e 01 escritório principal.

b) As instalações elétricas e hidráulicas do imóvel estão em perfeitas condições de uso.

c) A estrutura do imóvel encontra-se em perfeito estado de conservação para a finalidade a qual será aplicada.

5. DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

A escolha do imóvel baseia-se na singularidade existente nas características do imóvel. Após estudos e desenvolvimento do laudo técnico, concluiu-se que a propriedade atende os interesses da Secretaria Municipal de Educação, haja vista a disposição dos seus cômodos, os quais atendem as necessidades para o funcionamento do CME, o qual necessita de um espaço adequado, permitindo a realização das atividades finalísticas. É válido frisar que este processo reforça motivação de escolha baseado também na localização da propriedade.

Para fins de conclusão asseguramos que o referido imóvel é um local com amplo espaço interno, localizado em ponto estratégico, no centro da cidade. É um prédio amplo que oferece melhor estrutura para acomodação do CME. Logo afirmamos que este imóvel atende as necessidades precípuas da administração pública.

5.1. Itens avaliados:

- Operacionalidade;
- Habitabilidade;
- Conforto;
- Funcionalidade e acessibilidade;
- Infraestrutura;
- Logística;
- Avaliação do valor;

5.2. Para realização deste processo, foi necessário:

- Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos e do prazo de amortização dos investimentos;
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades deste objeto;
- Comprovação da singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, a qual evidencie vantagens para ela: o imóvel tem um tamanho e espaço adequado para atender as necessidades



do Conselho Municipal de Educação de Altamira.

6. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor da locação é de R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais) mensais baseado na proposta comercial apresentada pela Sra. ANA MARIA CASTRO DE ARAÚJO LUCENA – CPF Nº 206.671.322-87, proprietária do imóvel e laudo de vistoria a avaliação realizada pelo setor de engenharia da SEMED, conforme documento que constam nos autos do processo.

7. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta dias) do seu vencimento, na forma do artigo 105 e 106 I II III e 107 da Lei nº 14.133/2021.

7.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 São obrigações do Locatário:

8.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

8.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

8.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

8.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.1.7. Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

8.1.8. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

8.1.9. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

8.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

8.1.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

8.1.12. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

8.1.13. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.



9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

9.1. São obrigações do LOCADOR:

9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e a proposta comercial apresentada;

9.1.2. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da Secretaria Municipal de Educação.

10. DA EXTINÇÃO

10.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

10.2. A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII do artigo 137 às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

10.3. Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral ou por decisão judicial.

10.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

10.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

10.6. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurada o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

11. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

11.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

11.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

11.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

11.5. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante. (Lei nº 14.133/2021, art. 120).



12. DO PAGAMENTO

12.1. O pagamento será mensal e efetuado ao locatário em conta corrente bancaria de sua titularidade em até 10 (dez) dias úteis do mês subsequente ao mês de referência.

12.2. Para efeito do pagamento o Contratado deverá atender as exigências quanto á emissão de comprovante fiscal (nota fiscal/recibo).

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Secretaria Municipal de Educação de Altamira/PA, nas rubricas indicadas no respectivo Demonstrativo da reserva Orçamentária do ano de 2024.

DOTAÇÃO E FONTE DE RECURSO 2024

ORGÃO: 006 – FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 0601-SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

12 122 0006 2029 – Manutenção da Secretaria Municipal de Educação

33 90 36 00 – Outros Serv. De Terc. Pessoa Física

15 00 10 01 - Receita de Imposto e Transf. Educação.

15 73 00 00 – Royalty do Petróleo e Gás a Educação

12 122 0006 2030 – Manutenção do Conselho Municipal de Educação

33 90 36 00 – Outros Serv. De Terc. Pessoa Física

15 00 10 01 – Receita de Imposto e Transf. Educação

12 361 0011 2052 – Manutenção do Salário Educação

33 90 36 00 – Outros Serv. De Terc. Pessoa Física

15 50 00 00 – Transferência do Salário Educação

14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. O desatendimento, pelo LOCADOR, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I a VI do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, conforme abaixo:

I. dar causa à inexecução parcial do contrato;

II. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - dar causa à inexecução total do contrato;

IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

15. ANEXOS



Tenha acesso a todos canais
oficiais da Secretaria Municipal de Educação
apontando a câmera do seu smartphone
fazendo a leitura do qRcode.

Anexo deste Termo de Referência:

ANEXO I – Modelo de Declaração de Não Ser Servidor Público e de Inexistência de Nepotismo;

Altamira/PA, 19 de junho de 2024

Elaborado por:

Jéssica Brenda Araújo Mota
Planejamento e acompanhamento de licitações-SEMED
Matrícula nº 150986-1

MARCILENE OLIVEIRA / Assinado de forma digital
MILEO:27880761268 por MARCILENE OLIVEIRA
MILEO:27880761268

Marcilene Oliveira Miléo
Equipe de Planejamento do Setor de Licitação
Decreto nº 2904/2023

Ciente e aprovo:

Maria das Neves Moraes de Azevedo
Secretária Municipal de Educação
Decreto nº 2526/2023



ANEXO I

Modelo de Declaração de Não Ser Servidor Público e de Inexistência de Nepotismo

A, inscrito no CNPJ nº, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a)....., portador(a) da carteira de identidade nº e do CPF nº, DECLARA, não sou Servidor Público Municipal e não tenho nenhum vínculo empregatício com a Prefeitura Municipal de Altamira/PA, assim como que não possui cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o segundo grau inclusive, de agente público do órgão ou entidade contratante ou, ainda, seja responsável pela contratação.

Local e data.

Representante legal

