



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
GABINETE DO PREFEITO

CNPJ: 11.884.818/0001-30 – Fone: (93) 3547-2979/3026



	ao(a) Secretário (o), para que o(a) mesmo(a) tome as devidas providências em relação à vigência do contrato.
b)	A fiscalização, da contratação será exercida pelo(s) Fiscal(is), indicado(s) no Referido Termo de referência ao qual competirá: Receber e Verificar a qualidade do do imóvel, Datar, Atestar, Vigência do Contrato e dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração;
c)	O(s) Fiscal(is) da Contratante deverá ter a experiência necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato;
d)	A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993;
e)	O(s) fiscal(is) do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando hora, dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou falhas observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

4 – Das Justificativas:

4.1. Da Contratação:

A contratação ora solicitada é motivada temporariamente, tendo em vista que o município não tem prédio próprio para funcionamento do da Casa da Mulher. A contratação em destaque, se pauta no inciso X, do art. 24, da lei nº 8.666/93 e alterações posteriores, que estabelece:

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Como a locação de imóveis rege-se pelo direito privado prevalece o entendimento de que a relação jurídica locatícia entre o particular e a Administração Pública é contrato da administração (e não contrato administrativo), ou seja, a Administração Pública atua como se um particular fosse aplicando-se, na essência o regime de direito público, porém em relação à vigência rege-se pelo direito privado. Por essa razão o prazo da vigência do contrato de locação em que a administração pública é locatária, rege-se pelo art. 51, da Lei nº 8.245/91, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inciso II do art. 57 da Lei nº 8.666/93.

A Unidade Administrativa/Gabinete, pretende firmar locação do imóvel que melhor atende ao desenvolvimento das atividades, embora temporariamente, mas que se mostrou suficiente para os objetivos almejados, edificado em estrutura de concreto em bom estado de conservação. No entanto tendo necessidade de algumas adequações em divisórias e cobertura de acordo com o



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
GABINETE DO PREFEITO

CNPJ: 11.884.818/0001-30 – Fone: (93) 3547-2979/3026



laudo de avaliação, prontamente atendido pelo locador.

E, conforme decisão já consolidada do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina, in verbis;

Nada obsta que o Poder Público efetue locação de imóvel com pessoa jurídica e/ou física, utilizando-se da figura da dispensa de licitação, na forma como dispõe o artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93; e com fundamento no artigo 62, § 3º, inciso I, da Lei das Licitações, a restrição imposta à renovação de contratos por força do disposto no artigo 57 não é aplicável na locação de imóveis. (Processo n. TC 0016901/32, SEÇÃO 14/03/1994. TCE/SC.)

Marçal Justem Filho leciona que:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares”. (JUSTEN FILHO, Marçal. (Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 8ed. São Paulo: Dialética, 2000.p.252)

4.2. Da escolha do Imóvel:

A escolha do imóvel recai em função de que o imóvel foi vistoriado e considerado adequado, pois atende as necessidades para instalação e funcionamento da estrutura da Casa da Mulher, bem como está localizado no Município de Óbidos, inexistindo no perímetro determinado, no momento, outro imóvel que apresente condições para atender ao interesse público com tamanha adequação. O imóvel está em boas condições de uso, desocupado e disponível, possui dimensões suficientes e tem boa localização, sendo, portanto, o escolhido para ser locado.

4.3. Do preço proposto:

O valor a ser contratado está compatível com os valores de mercado de aluguel de imóveis praticados na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de Tratamento por Fatores, consoante Parecer emitido pelo responsável técnico do Município o Sr. Joao de Souza Queiroz, Engenheiro Civil – CREA/PA 13020.

O valor proposto pode ser considerado compatível e vantajoso para o atendimento de interesse público, pelo valor abaixo do valor de mercado, os benefícios em relação à localização e acesso, irá proporcionar maior eficiência e melhor resultado para o interesse público e maior



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
GABINETE DO PREFEITO

CNPJ: 11.884.818/0001-30 – Fone: (93) 3547-2979/3026



facilidade na execução do atendimento aos usuários.

5 - Dados do Imóvel

End.:	Avenida Prefeito Nelson Souza	Nº S/N
Bairro:	Cidade Nova	Cidade: Óbidos
CEP:	68.250-000	Estado: Pará

5.1 - Especificações do Imóvel

Um salão; três salas, um banheiro, uma circulação e uma cozinha; garagem; dois banheiros e uma despensa, além de um quintal amplo.

6 - Dados do Proprietário do Imóvel:

Nome Completo: ALBERTO AMARAL DE PAIVA		
CPF:	033.130.692-15	RG: 6747465
Residência:	Travessa Paulo Matos	Nº 243
Bairro:	Santa Terezinha	Cidade: Óbidos
CEP:	68.250-000	Estado: Pará
E-mail:	Telefone:	

7. Da metodologia aplicada para obtenção do valor de mercado; Das Especificações, quantitativos, valores de mercado e preço da proposta apresentada; Do valor e pessoa a serem contratados e do responsável pela solicitação da proposta.

7.1. A metodologia utilizada para a aferição do valor de mercado foi laudo de avaliação do imóvel como mencionado no Laudo de Avaliação emitido pela SEMPOF.

7.2. Planilha de especificações, quantitativos, preços de mercado e da proposta apresentada:

Item	Especificação	Und	Qtd	Valor Mensal Constante no Laudo	Valor Mensal da proposta
1	Locação de imóvel para funcionamento da sede da casa da mulher	mês	-	R\$4.284,90	R\$ 3.600,00

7.3. Do valor e da pessoa a serem contratados:

Item	Especificação	Und	Qtd	Menor Valor unitário a ser contratado	Pessoa Jurídica que apresentou valor a ser contratada	Valor total a ser contratado
------	---------------	-----	-----	---------------------------------------	---	------------------------------



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
GABINETE DO PREFEITO

CNPJ: 11.884.818/0001-30 – Fone: (93) 3547-2979/3026



1	Locação de imóvel para funcionamento da sede da casa da mulher.	mês	12	R\$ 3.600,00	A AMARAL DE PAIVA	R\$ 43.200,00
---	---	-----	----	--------------	-------------------	---------------

7.4. Dos responsáveis pela solicitação da proposta:

JAIME BARBOSA DA SILVA

8 - Da Fonte de Recurso;

8.1. As despesas deste TERMO DE REFERÊNCIA ocorrerão por conta das classificações funcionais constantes da Lei Orçamentária Anual de 2022 dispostas do Termo de Reserva Orçamentária da seguinte forma:

1111 – Gabinete do Prefeito

Projeto/Atividade: 04122000820047 – Manutenção do Gabinete do Prefeito.

Elemento de Despesa: 33.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica

9 – Do Pagamento:

Havendo disponibilidade Financeira e cumpridas as formalidades, o pagamento será mensal, sendo realizado até o 15º dia útil do mês subsequente após a locação do imóvel, o repasse a **CONTRATADA** será feita através de transferência de conta bancária.

10 – Da formalização do contrato; Da alteração e da revisão dos valores:

10.1. Após os trâmites legais o contrato deverá ser formalizado obedecendo os normativos pertinentes;

10.2. O contrato poderá ser alterado, nos termos da Lei nº 8.666/93 e demais normas pertinentes;

10.3. Os valores do contrato poderão ser reajustados, nos termos da legislação pertinente.

11 – Das Obrigações:

11.1 Obrigações do Locador

- a) Entregar o imóvel em perfeito estado de conservação, como pintura, telhado, portões, e outros;
- b) Entregar o imóvel com todos os encargos anteriores à data do início dessa locação (energia elétrica, água, IPTU etc.), devidamente quitados;
- c) Comunicar com **30 (trinta) dias** de antecedência, a desistência da prestação dos serviços;
- d) Designar uma pessoa responsável para fiscalizar o funcionamento do uso de sua dependência.

11.2 Obrigações do Locatário

- a) Efetivar o pagamento mensal referente à parcela da locação do imóvel, até o 10º dia útil do mês subsequente à data do vencimento, mediante apresentação de fatura/recibo apresentado pelo **LOCADOR**;
- b) Acompanhar, controlar e fiscalizar a ocupação do imóvel verificando se o mesmo está sendo destinado para os seus devidos fins;
- c) Sujeitar-se a fiscalização do **LOCADOR**;
- d) Zelar pela manutenção e conservação do bem locado, inclusive dos acessórios que os acompanham;