

# LICITAÇÃO

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP**

**INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP**

**OBJETO:** Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP.

## CONTRATADO

**KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA** com valor global de **R\$84.000,00** (oitenta e quatro mil reais).



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



MEMO. N° 003/2024-ARSEP

Barcarena/PA, 03 de Janeiro de 2024.

À  
Vossa Excelência,  
**Sr. FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**  
**Diretor Presidente de Regulação na ARSEP**

**Assunto:** Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP.

Prezado Senhor Diretor Presidente,

Cumprimentando Vossa Excelência, vimos por meio desta solicitar autorização para abertura de processo licitatório para **Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP.**

Como é do conhecimento de Vossa Excelência, para o regular desenvolvimento de suas atividades institucionais, a Administração Municipal necessita de serviços, conforme consta no Documento de Formalização de Despesas (DFD) e Termo de Referência (TR).

Atenciosamente,

*Brenda Silva*  
**BRENDA SILVA**  
Setor Administrativo



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



## DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

### INTRODUÇÃO

De acordo com o inciso IV do art. 2º do Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022, o Documento de Formalização de Demanda (DFD) é o documento que fundamenta o plano de contratações anual, em que a área requisitante evidencia e detalha a necessidade de contratação.

Adicionalmente, o art. 8º do Decreto nº 10.947, de 2022 e § 1º do art. 10 da Instrução Normativa SGD/ME nº 94, de 23 de dezembro de 2022, especificam as informações mínimas requeridas ao preenchimento do DFD no Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações (PGC), as quais serão detalhadas nos tópicos a seguir:

### I - JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A demanda ora em análise refere-se à necessidade de espaço físico e tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da ARSEP de Barcarena/PA, vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada demanda.

Frisa-se que o imóvel atual, objeto dessa locação, foi utilizado pela ARSEP no Exercício de 2023, inclusive tendo passado por reformas.

Trata-se de um imóvel em excelente localização, localizado em Avenida de duas pistas asfaltada de grande fluxo, próximo à grandes supermercados, farmácias, caixas eletrônicos, escolas, pontos de ônibus, taxis e mototáxis, lojas e comércio em geral.

O imóvel é construído em alvenaria em terreno plano com dimensões aproximadas de 8,85 (oito vírgula oitenta e cinco) metros de frente por 24 (vinte e quatro) metros de profundidade, sendo a sua frente para a Av. Cônego Batista Campos. Possui divisórias em Eucatex, compostas por: Recepção, 05 (cinco) salas de boas dimensões, 01 (uma) copa, corredores de circulação e 02 (dois) lavabos. A construção conta com cerâmicas e acabamento em boa qualidade, rebaxamento em gesso, piso em revestimento cerâmico de boa qualidade, portas em vidro e portas externas de enrolar com acionamento elétrico.

**A construção possui caixa d'água, sendo o fornecimento de energia elétrica, água tratada e esgoto através das concessionárias de utilidades públicas do município.**

Não obstante, é evidente que a solicitação possui o condão de atribuir qualidade aos serviços prestados pela Autarquia Pública Municipal e, por consequência, ao munícipe de Barcarena, ocasionando a continuidade dos serviços públicos essenciais para o cidadão barcarenense, no caso, a disponibilização de edificação apta estruturalmente para o atendimento ao público, proporcionando conforto e dignidade ao munícipe que usufrui dos serviços de regulação e fiscalização, tornando-se justificada a realização desta inexigibilidade.

### II - DESCRIÇÃO SUCINTA DO OBJETO:

Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP.



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



### III - QUANTIDADE A SER CONTRATADA, QUANDO COUBER, CONSIDERADA A EXPECTATIVA DE CONSUMO ANUAL;

Não cabe.

### IV - ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, POR MEIO DE PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO, DE ACORDO COM AS ORIENTAÇÕES DA SECRETARIA DE GESTÃO DA SECRETARIA ESPECIAL DE DESBUROCRATIZAÇÃO, GESTÃO E GOVERNO DIGITAL DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA;

Destaca-se que que no Exercício Financeiro de 2023, a ARSEP firmou o contrato de locação do mesmo imóvel, com a Sra. Kátia Maria Reis da Fonseca, no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais) mensal, pelo período de 12 meses, no montante de R\$72.000,00 (setenta e dois mil reais), inclusive por meio de Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária, de 28/12/2022.

Esclarece-se que, tendo em vista o encerramento da vigência contratual em dezembro de 2023 e dá necessidade de nova avaliação técnica, estima-se, com base no laudo anterior (28/12/2022), a variação para baixo ou para cima, de R\$5.490,00 (cinco mil e quatrocentos e noventa reais) a de R\$6.710,00 (seis mil e setecentos e dez reais).

Todavia, para se fazer uma estimativa preliminar do valor da contratação há a necessidade da realização de novo Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária.

### V - INDICAÇÃO DA DATA PRETENDIDA PARA A CONCLUSÃO DA CONTRATAÇÃO, A FIM DE NÃO GERAR PREJUÍZOS OU DESCONTINUIDADE DAS ATIVIDADES DO ÓRGÃO OU DA ENTIDADE;

Informa-se que o Contrato nº 002/2023-ARSEP, entre a ARSEP, e a empresa KATIA MARIA REAIS DA FONSECA encerrou-se em 31 de dezembro de 2023.

Dessa forma, para não gerar prejuízos para esta municipalidade, entende-se que a data pretendida para concluir o procedimento de licitação, via inexigibilidade, se dê até o dia 12 de janeiro de 2024.

### VI - GRAU DE PRIORIDADE DA COMPRA OU DA CONTRATAÇÃO EM BAIXO, MÉDIO OU ALTO, DE ACORDO COM A METODOLOGIA ESTABELECIDADA PELO ÓRGÃO OU PELA ENTIDADE CONTRATANTE;

Grau de prioridade: Alto

A demanda ora em análise refere-se à necessidade de espaço físico e tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da ARSEP de Barcarena/PA, vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada demanda.



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



Frisa-se que o imóvel atual, objeto dessa locação, foi utilizado pela ARSEP no Exercício de 2023, inclusive tendo passado por reformas.

Não obstante, é evidente que a solicitação possui o condão de atribuir qualidade aos serviços prestados pela Autarquia Pública Municipal e, por consequência, ao munícipe de Barcarena, ocasionando a continuidade dos serviços públicos essenciais para o cidadão barcarenense, no caso, a disponibilização de edificação apta estruturalmente para o atendimento ao público, proporcionando conforto e dignidade ao munícipe que usufrui dos serviços de regulação e fiscalização, tornando-se justificada a realização desta inexigibilidade.

## VII - INDICAÇÃO DE VINCULAÇÃO OU DEPENDÊNCIA COM O OBJETO DE OUTRO DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA PARA A SUA EXECUÇÃO, COM VISTAS A DETERMINAR A SEQUÊNCIA EM QUE AS CONTRATAÇÕES SERÃO REALIZADAS;

Não cabe.

## VIII - RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação, busca-se:

- garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos.
- conferir facilidade de acesso ao público-alvo e qualidade no atendimento;
- obter estrutura apta e compatível com o serviço público a ser prestado com qualidade;
- não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela ARSEP.

## IX – NOME DA ÁREA REQUISITANTE OU TÉCNICA COM A IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL.

- Área requisitante: Departamentos Administrativo e Contábil, Financeiro e Orçamentário.

- Responsável pela demanda: **BRENDA SILVA**. Cargo: Assistente Administrativa

## X – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da contratação deste serviço serão suportadas pelo orçamento fixado na Lei Orçamentária Anual na(s) seguinte(s) dotação orçamentária:

ÓRGÃO	50 – Agência Reguladora de Serviços Públicos
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	5050 – Agência Reguladora de Serviços Públicos
PROGRAMA	04.122.0014.2.229.000 – Manutenção da Agência Reguladora de Serviços Públicos
ELEMENTO DE DESPESA	3.3.90. 36.14.00 – Locação de Imóveis
VALOR ESTIMADO (R\$)	R\$ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



Este Documento de Formalização de Demanda (DFD) formaliza o pedido de geração de despesa e Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP.

Barcarena/PA, 03 de Janeiro de 2024.

  
**BRENDA SILVA**  
Setor Administrativo



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1 INTRODUÇÃO

1.1 Este Termo de Referência visa orientar a Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP.

1.2. Estabelece também normas gerais e específicas, métodos de trabalho e padrões de conduta para os serviços descritos e deve ser considerado como complementar às demais exigências dos documentos contratuais.

### 2 OBJETO

2.1 Constitui-se como objeto deste a locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena – ARSEP.

2.1.1 O imóvel encontra-se situado na Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377 Lotes 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos, CEP 68.447-000, Barcarena-PA.

2.2 Com a locação, busca-se:

- a) garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos.
- b) conferir facilidade de acesso ao público-alvo e qualidade no atendimento;
- c) obter estrutura apta e compatível com o serviço público a ser prestado com qualidade;
- d) não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela ARSEP.

### 3 FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1 Trata-se a presente de justificativa para a locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP, com inexigibilidade, tendo em vista características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

3.2 A Lei Federal nº 8.666/1993 (ora revogada) previa dentre as hipóteses de dispensa de licitação “*a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçipuas 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*”. (art. 24, inc. X)

3.3 A nova Lei de Licitações nº 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, acertadamente, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação.



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



3.3.1 Conforme o art. 74, inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na *“aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”*

3.4 Acertadamente, o pressuposto que levou o legislador a autorizar o afastamento do dever de licitar nesses casos repousa sobre a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada, *“singularidade”*).

3.5 Segundo Renato Geraldo Mendes e Egon Bockmann Moreira, ao comentarem o inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, a solução (objeto) é singular quando ela é única, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ela como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular, como nos incs. X e XV (aquisição de obras de arte e objetos históricos) do art. 24 da Lei nº 8.666/93.

3.6 Logo, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto a, em função de suas condições de instalação e localização atenderem as necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então *“necessária”* (para utilizar a expressão adotada pela nova Lei de Licitações) essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

3.7 Na Nova Lei de Licitações, a justificativa para a inexigibilidade envolvendo a compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º):

I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e 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.

3.8 Interessante reforçar que singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de um potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e



juízo entre possíveis propostas. E, nesse caso, a motivação quanto à opção de compra ou locação mais adequada/necessária à Administração passará pela análise dos quesitos indicados nos itens I a III acima.

3.9 Portanto, continua sendo possível a contratação direta de compra ou locação de imóvel, na nova Lei de Licitações. Contudo a nova Lei, acertadamente, elencou esse tipo de ajuste como hipótese de inexigibilidade de licitação, indicando no § 5º do art. 74 os elementos que cumprirão ser avaliados e justificados para uma esbarrada contratação.

3.10 No que se refere a singularidade do objeto, frisa-se que o imóvel atual, objeto dessa locação, foi utilizado pela ARSEP no Exercício de 2023, inclusive tendo passado por reformas.

Trata-se de um imóvel em excelente localização, localizado em Avenida de duas pistas asfaltada de grande fluxo, próximo à grandes supermercados, farmácias, caixas eletrônicos, escolas, pontos de ônibus, taxis e mototaxis, lojas e comércio em geral.

O imóvel é construído em alvenaria em terreno plano com dimensões aproximadas de 8,85 (oito vírgula oitenta e cinco) metros de frente por 24 (vinte e quatro) metros de profundidade, sendo a sua frente para a Av. Cônego Batista Campos. Possui divisórias em Eucatex, compostas por: Recepção, 05 (cinco) salas de boas dimensões, 01 (uma) copa, corredores de circulação e 02 (dois) lavabos. A construção conta com cerâmicas e acabamento em boa qualidade, rebaxamento em gesso, piso em revestimento cerâmico de boa qualidade, portas em vidro e portas externas de enrolar com acionamento elétrico.

A construção possui caixa d'água, sendo o fornecimento de energia elétrica, água tratada e esgoto através das concessionárias de utilidades públicas do município.

Não obstante, é evidente que a solicitação possui o condão de atribuir qualidade aos serviços prestados pela Autarquia Pública Municipal e, por consequência, ao município de Barcarena, ocasionando a continuidade dos serviços públicos essenciais para o cidadão barcarenense, no caso, a disponibilização de edificação apta estruturalmente para o atendimento ao público, proporcionando conforto e dignidade ao município que usufrui dos serviços de regulação e fiscalização, tornando-se justificada a realização desta inexigibilidade

## 4 DAS OBRIGAÇÕES

### 4.1 São obrigações da LOCATÁRIA:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- II. 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;
- III. 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;



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



- IV. 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;
- V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;
- VII. Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- VIII. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- IX. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água;
- X. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- XII. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- XIII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

#### 4.2 São obrigações da LOCADORA:

- I - Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



IX - Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

## 5 ESTIMATIVA E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIAS

5.1 Fica estipulado o valor máximo mensal admitido de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx) para a execução dos serviços objeto deste Termo de Referência, não considerando qualquer valor adicional que não conste de procedimentos devidamente aprovados pela contratante.

5.2 As despesas decorrentes da contratação deste serviço serão suportadas pelo orçamento fixado na Lei Orçamentária Anual na(s) seguinte(s) dotação orçamentária:

ÓRGÃO	50 – Agência Reguladora de Serviços Públicos
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	5050 – Agência Reguladora de Serviços Públicos
PROGRAMA	04.122.0014.2.229.000 – Manutenção da Agência Reguladora de Serviços Públicos
ELEMENTO DE DESPESA	3.3.90.36.14.00 – Locação de Imóveis
VALOR ESTIMADO (R\$)	R\$ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## 6 REQUISITOS E/OU QUALIFICAÇÃO PARA A LOCAÇÃO

6.1 Para fins de habilitação, nos termos do art. 72, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021 c/c a IN SEGES/ME 116/2021 serão exigidos os seguintes documentos, no que couber:

- Documento de identificação do proprietário e do seu cônjuge, se houver;
- Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) do proprietário e do seu cônjuge, se houver;
- Registro do imóvel;
- Comprovante de residência;
- Planta baixa do imóvel;
- Declaração de Inexistência de Fato Impeditivo de licitar ou contratar com a Administração Pública. (Anexo I)

6.2 O Locador, no que couber, deverá apresentar um conjunto de informações e documentos necessários suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, na forma do art. 62 da Lei nº 14.133/2021.

## 7 PAGAMENTO E APRESENTAÇÃO DOS TRABALHOS

7.1 O pagamento pela realização dos serviços será realizado mensalmente e efetuado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de referência.



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



7.2 Para efeito do pagamento, a contratada deverá atender as exigências legais quanto à emissão de comprovação fiscal/recibo (nota fiscal e recibo).

## 8 DURAÇÃO DO CONTRATO

8.1 O contrato de trabalho, objeto deste processo, é de 12 (doze) meses, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/21, podendo ser prorrogado por termo aditivo conforme disciplina o art. 107 e 111 do mesmo diploma legal.

## 9 CONTROLE DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

9.1 O órgão deve acompanhar e fiscalizar a conformidade da locação e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, por meio de um representante especialmente designado, na forma dos arts. 117 e 140 da Lei nº 14.133/2021.

## 10 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 Deve-se observar as normas sobre Licitações e Contratos da Lei Federal nº 14.133/21 e a execução da despesa pública deve cumprir a normatizações de direito financeiro previstas na Lei 4.320/1964 e na Lei Complementar 101/2000, e, no que couber, a Lei nº 8.245/91.

## 11 DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 Este Termo de Referência é parte integrante do **Memo. Nº 003/2024-ARSEP**, que formaliza o pedido de locação acima descrito.

11.2 A responsabilidade pela Contratação do objeto do presente certame será da ARSEP.

Barcarena/PA, 03 de Janeiro de 2024.



**BRENDA SILVA**

Setor Administrativo



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



## ANEXO I

### MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO DE LICITAR OU CONTRATAR COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

\_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de  
Identidade nº \_\_\_\_\_ e do CPF/MF no \_\_\_\_\_, **DECLARA**, para fins legais, a  
inexistência de impedimento para contratar ou licitar com a Administração Pública, ciente da  
obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

\_\_\_\_\_  
(local e data)

\_\_\_\_\_  
Assinatura



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



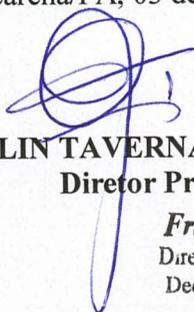
Accesse nosso site



## CERTIDÃO

A **AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS (ARSEP)**, de Barcarena/PA, Pessoa Jurídica de Direito Público interno, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 29.543.942/0001-06, com sede na Rodovia PA, km 481, s/n, Complexo Administrativo São Francisco, CEP 68.447-000, Barcarena, Estado do Pará, neste ato, representada por seu Diretor Presidente, o Senhor **FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**, Decreto nº 1236/2021-GPMB, **CERTIFICA**, para os devidos fins de direito e a quem possa interessar, **não** haver imóveis públicos vagos ou disponíveis que atenda as demandas e necessidades desta Autarquia Municipal.

Por ser verdade, firma o presente sob as penas da lei.  
Barcarena/PA, 03 de Janeiro de 2024.



**FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**  
Diretor Presidente

*Franklin T. Sales Costa*  
Diretor Presidente de Regulação  
Decreto nº 1236/2023-GPMB  
ARSEP



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



OFÍCIO Nº 003/2024 – GAB/ARSEP

Barcarena/PA, 03 de Janeiro de 2024.

À

Senhora: **KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**

CPF: 117.851.012-34

Endereço: Trav. Ezequiel José da França, Vila dos Cabanos, CEP 68.445-000, Barcarena/PA.

Prezada Senhora,

Diante da necessidade da Agência Reguladora de Serviços Públicos (ARSEP), de Barcarena/PA, para **Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP, vez que a municipalidade não possui prédio para atender a demanda.**

Visto que a ARSEP celebrou contrato de locação com Vossa Senhoria no Exercício de 2023 e visando dar continuidade à locação.

Esclarece-se que é evidente que a solicitação possui o condão de atribuir qualidade aos serviços prestados pela Autarquia Pública Municipal e, por consequência, ao munícipe de Barcarena, ocasionando a continuidade dos serviços públicos essenciais para o cidadão barcarenense, no caso, a disponibilização de edificação apta estruturalmente para o atendimento ao público, proporcionando conforto e dignidade ao munícipe que usufrui dos serviços de regulação e fiscalização

Solicitamos com a maior brevidade possível, sua manifestação referente ao seu interesse na realização de contrato de locação do imóvel situado na Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377 Lotes 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos, CEP 68.447-000, Barcarena-PA, por um período de doze (12) meses.

Caso a resposta seja positiva, solicitamos que envie Proposta de Preços para análise e documentos de Habilitação. Esclarece-se, por fim, que o imóvel será submetido a uma Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária, feito por profissional habilitado.

Atenciosamente,

**FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**

*Franklin T. Sales Costa*  
Diretor Presidente de Regulação  
Decreto nº 1236/2023-GPMB  
ARSEP



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1 INTRODUÇÃO

1.1 Este Termo de Referência visa orientar a Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP.

1.2. Estabelece também normas gerais e específicas, métodos de trabalho e padrões de conduta para os serviços descritos e deve ser considerado como complementar às demais exigências dos documentos contratuais.

### 2 OBJETO

2.1 Constitui-se como objeto deste a locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena – ARSEP.

2.1.1 O imóvel encontra-se situado na Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377 Lotes 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos, CEP 68.447-000, Barcarena-PA

2.2 Com a locação, busca-se:

- a) garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos.
- b) conferir facilidade de acesso ao público-alvo e qualidade no atendimento;
- c) obter estrutura apta e compatível com o serviço público a ser prestado com qualidade;
- d) não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela ARSEP.

### 3 FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1 Trata-se a presente de justificativa para a locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP, com inexigibilidade, tendo em vista características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

3.2 A Lei Federal nº 8.666/1993 (ora revogada) previa dentre as hipóteses de dispensa de licitação *“a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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”*. (art. 24, inc. X)

3.3 A nova Lei de Licitações nº 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, acertadamente, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação.



3.3.1 Conforme o art. 74, inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na *“aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”*

3.4 Acertadamente, o pressuposto que levou o legislador a autorizar o afastamento do dever de licitar nesses casos repousa sobre a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada, *“singularidade”*).

3.5 Segundo Renato Geraldo Mendes e Egon Bockmann Moreira, ao comentarem o inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, a solução (objeto) é singular quando ela é única, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ela como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular, como nos incs. X e XV (aquisição de obras de arte e objetos históricos) do art. 24 da Lei nº 8.666/93.

3.6 Logo, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto a, em função de suas condições de instalação e localização atenderem as necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então *“necessária”* (para utilizar a expressão adotada pela nova Lei de Licitações) essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

3.7 Na Nova Lei de Licitações, a justificativa para a inexigibilidade envolvendo a compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º):

I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e 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.

3.8 Interessante reforçar que singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de um potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e



juízo de julgamento entre possíveis propostas. E, nesse caso, a motivação quanto à opção de compra ou locação mais adequada/necessária à Administração passará pela análise dos quesitos indicados nos itens I a III acima.

3.9 Portanto, continua sendo possível a contratação direta de compra ou locação de imóvel, na nova Lei de Licitações. Contudo a nova Lei, acertadamente, elencou esse tipo de ajuste como hipótese de inexigibilidade de licitação, indicando no § 5º do art. 74 os elementos que cumprirão ser avaliados e justificados para uma esbarrada contratação.

3.10 No que se refere a singularidade do objeto, frisa-se que o imóvel atual, objeto dessa locação, foi utilizado pela ARSEP no Exercício de 2023, inclusive tendo passado por reformas.

Trata-se de um imóvel em excelente localização, localizado em Avenida de duas pistas asfaltada de grande fluxo, próximo à grandes supermercados, farmácias, caixas eletrônicos, escolas, pontos de ônibus, taxis e mototáxis, lojas e comércio em geral.

O imóvel é construído em alvenaria em terreno plano com dimensões aproximadas de 8,85 (oito vírgula oitenta e cinco) metros de frente por 24 (vinte e quatro) metros de profundidade, sendo a sua frente para a Av. Cônego Batista Campos. Possui divisórias em Eucatex, compostas por: Recepção, 05 (cinco) salas de boas dimensões, 01 (uma) copa, corredores de circulação e 02 (dois) lavabos. A construção conta com cerâmicas e acabamento em boa qualidade, rebaxamento em gesso, piso em revestimento cerâmico de boa qualidade, portas em vidro e portas externas de enrolar com acionamento elétrico.

A construção possui caixa d'água, sendo o fornecimento de energia elétrica, água tratada e esgoto através das concessionárias de utilidades públicas do município.

Não obstante, é evidente que a solicitação possui o condão de atribuir qualidade aos serviços prestados pela Autarquia Pública Municipal e, por consequência, ao munícipe de Barcarena, ocasionando a continuidade dos serviços públicos essenciais para o cidadão barcarenense, no caso, a disponibilização de edificação apta estruturalmente para o atendimento ao público, proporcionando conforto e dignidade ao munícipe que usufrui dos serviços de regulação e fiscalização, tornando-se justificada a realização desta inexigibilidade

## 4 DAS OBRIGAÇÕES

### 4.1 São obrigações da LOCATÁRIA:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- II. 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;
- III. 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;



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



- IV. 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;
- V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;
- VII. Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- VIII. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- IX. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água;
- X. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- XII. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- XIII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

#### 4.2 São obrigações da LOCADORA:

- I - Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;



IX - Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

## 5 ESTIMATIVA E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIAS

5.1 Fica estipulado o valor máximo mensal admitido de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx) para a execução dos serviços objeto deste Termo de Referência, não considerando qualquer valor adicional que não conste de procedimentos devidamente aprovados pela contratante.

5.2 As despesas decorrentes da contratação deste serviço serão suportadas pelo orçamento fixado na Lei Orçamentária Anual na(s) seguinte(s) dotação orçamentária:

ÓRGÃO	50 – Agência Reguladora de Serviços Públicos
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	5050 – Agência Reguladora de Serviços Públicos
PROGRAMA	04.122.0014.2.229.000 – Manutenção da Agência Reguladora de Serviços Públicos
ELEMENTO DE DESPESA	3.3.90.36.14.00 – Locação de Imóveis
VALOR ESTIMADO (R\$)	R\$ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## 6 REQUISITOS E/OU QUALIFICAÇÃO PARA A LOCAÇÃO

6.1 Para fins de habilitação, nos termos do art. 72, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021 c/c a IN SEGES/ME 116/2021 serão exigidos os seguintes documentos, no que couber:

- Documento de identificação do proprietário e do seu cônjuge, se houver;
- Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) do proprietário e do seu cônjuge, se houver;
- Registro do imóvel;
- Comprovante de residência;
- Planta baixa do imóvel;
- Declaração de Inexistência de Fato Impeditivo de licitar ou contratar com a Administração Pública. (Anexo I)

6.2 O Locador, no que couber, deverá apresentar um conjunto de informações e documentos necessários suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, na forma do art. 62 da Lei nº 14.133/2021.

## 7 PAGAMENTO E APRESENTAÇÃO DOS TRABALHOS

7.1 O pagamento pela realização dos serviços será realizado mensalmente e efetuado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de referência.



7.2 Para efeito do pagamento, a contratada deverá atender as exigências legais quanto à emissão de comprovação fiscal/recibo (nota fiscal e recibo).

## 8 DURAÇÃO DO CONTRATO

8.1 O contrato de trabalho, objeto deste processo, é de 12 (doze) meses, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/21, podendo ser prorrogado por termo aditivo conforme disciplina o art. 107 e 111 do mesmo diploma legal.

## 9 CONTROLE DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

9.1 O órgão deve acompanhar e fiscalizar a conformidade da locação e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, por meio de um representante especialmente designado, na forma dos arts. 117 e 140 da Lei nº 14.133/2021.

## 10 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 Deve-se observar as normas sobre Licitações e Contratos da Lei Federal nº 14.133/21 e a execução da despesa pública deve cumprir a normatizações de direito financeiro previstas na Lei 4.320/1964 e na Lei Complementar 101/2000, e, no que couber, a Lei nº 8.245/91.

## 11 DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 Este Termo de Referência é parte integrante do **Memo. Nº 003/2024-ARSEP**, que formaliza o pedido de locação acima descrito.

11.2 A responsabilidade pela Contratação do objeto do presente certame será da ARSEP.

Barcarena/PA, 03 de Janeiro de 2024.



**FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**  
Diretor Presidente

*Franklin T. Sales Costa*  
Diretor Presidente de Regulação  
Decreto nº 1236/2023-GPMB  
ARSEP



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



## ANEXO I

### MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO DE LICITAR OU CONTRATAR COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

\_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de  
Identidade nº \_\_\_\_\_ e do CPF/MF no \_\_\_\_\_, **DECLARA**, para fins legais, a  
inexistência de impedimento para contratar ou licitar com a Administração Pública, ciente da  
obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

\_\_\_\_\_  
(local e data)

\_\_\_\_\_  
Assinatura



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



## PROPOSTA COMERCIAL

Ao Senhor  
**FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**  
Diretor Presidente de Regulação na ARSEP

Prezado Senhor Presidente,

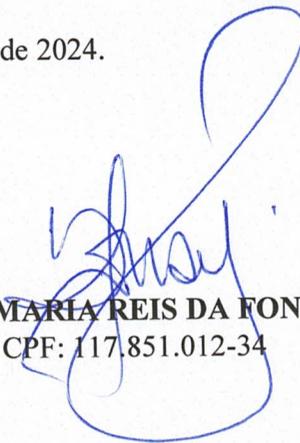
É com prazer que apresento a proposta comercial de locação de imóvel situado na **Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377 Lotes 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos, CEP 68.447-000, Barcarena-PA**, pelo período de doze (12) meses.

Valor mensal: **RS7.000,00 (sete mil reais)**

Valor total: **RS84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)**

Barcarena/PA, 03 de Janeiro de 2024.

Atenciosamente,

  
**KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**  
CPF: 117.851.012-34

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO DE LICITAR OU  
CONTRATAR COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**

**KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**, portador(a) da Carteira de Identidade nº 1954607 – SSP/PA e inscrita no CPF sob o nº 305.427.662-72, **DECLARA**, para fins legais, a inexistência de impedimento para contratar ou licitar com a Administração Pública, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Barcarena/PA, 03 de Janeiro de 2024.

  
**KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**  
305.427.662-72

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP

## DESPACHO

Barcarena/PA, 03 de Janeiro de 2024.

À  
Sra. **ALDINEIA SILVA MOURA**  
Agente de Contratação

Prezada Senhora,

Solicitamos providências de Vossa Senhoria quanto ao procedimento administrativo a ser adotado para a **Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP.**

Na ocasião, a Sra. **KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**, inscrita no CPF sob o nº 117.851.012-34, residente e domiciliada na Trav. Ezequiel José da França, Vila dos Cabanos, CEP 68.445-000, Barcarena/PA, apresentou proposta comercial no valor mensal de R\$7.000,00 (sete mil reais), totalizando o valor global para 12 (doze) meses de R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), conforme proposta de Prestação de Serviços, em anexo.

Desde já peço que providencie a Avaliação Imobiliária, junto a profissional devidamente habilitado, para fins de identificação do custo estimado da referida locação.

Atenciosamente,



**FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**  
Diretor Presidente

*Franklin T. Sales Costa*  
Diretor Presidente de Regulação  
Decreto nº 1236/2023-GPMB  
ARSEP



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP

## DESPACHO

À  
Vossa Excelência,  
**Sr. FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**  
**Diretor Presidente de Regulação na ARSEP**

Excelentíssimo Diretor Presidente, venho por meio desta informar que valor admitido é decorrente do **Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária**, subscrito pela Sra. Carla Sibéria do Nascimento, inscrita no CRECI PA/AP 6816, datado de 05/01/2024.

Esclarece-se que de acordo com o item 11 do supracitado laudo,

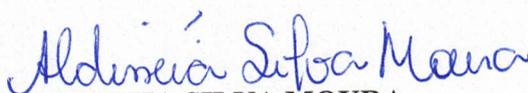
### 11- CONCLUSÃO:

[...] **Conclui-se que o valor de Mercado de Locação do Imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 6.900,00 (Seis mil e novecentos reais)**, admitindo se uma variação de até 10% (dez por cento) para cima ou para baixo, ou seja, o Valor mínimo de locação do imóvel é de R\$6.210,00 (Seis mil, duzentos e dez reais) e o valor máximo de locação é de R\$7.590,00 (Sete mil, quinhentos e noventa reais). (Grifo no original)

Dessa forma, a proposta comercial apresentada pela Sra. KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA, no valor de R\$7.000,00 (sete mil reais), é compatível com os valores apresentados no supracitado laudo.

Na oportunidade, renovamos nossos votos de estima e consideração.

Barcarena/PA, 05 de Janeiro de 2024.

  
**ALDINEIA SILVA MOURA**  
Agente de Contratação



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



# ARSEP

AGÊNCIA REGULADORA  
DE SERVIÇOS PÚBLICOS  
BARCARENA - PARÁ

Associada **ABAR**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
AGÊNCIAS REGULADORAS



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site





# Laudo Técnico

## Avaliação Imobiliária

**Solicitante:**

Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena – ARSEP.

Janeiro/2024

## LAUDO / PARECER TÉCNICO DE IMÓVEL

### **01 – SOLICITANTE:**

Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena – ARSEP.  
Rod. Pa 481, SN, Anexo Administrativo, Vila São Francisco – Barcarena-PA, CEP 68447-000.  
CNPJ: 29.543.942/0001-06.

### **02- PROPRIETÁRIOS:**

Katia Maria Reis da Fonseca – CPF: 305.427.662-72  
Paulo Roberto Takada da Fonseca – CPF: 117.851.012-34

### **03- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**

Valor de Mercado para locação.

### **04- FINALIDADE:**

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de Mercado do Imóvel para locação.

### **05- TIPO DE IMÓVEL:**

Imóvel para atividade comercial.

### **06- ENDEREÇO COMPLETO:**

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377 Lotes 20 e 21, Nucleo Urbano, Vila dos Cabanos – Barcarena-PA,  
CEP 68447-000.

### **07- DOCUMENTOS DO IMÓVEL:**

Foram apresentados os seguintes documentos:

- ✓ Certidão de inteiro teor do registro dos terrenos.

### **08- DATA DA VISITA DO IMÓVEL:**

04/01/24.

### **09- DADOS DO IMÓVEL:**

- Imóvel de uso comercial – Ponto Comercial Térreo.

#ÁREA DO TERRENO: ≈ 288 m<sup>2</sup> (12x24 metros)

#ÁREA CONSTRUIDA: ≈ 210 m<sup>2</sup>

## 10- METODOLOGIA:

MCDDM - método comparativo diretos de dados do mercado

Que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário. As características e o atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de Técnicas de homogeneização normatizadas.

## 11- CONCLUSÃO:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação de valor de mercado Imobiliário , levando em considerações as diversas tendências e flutuações de outros ramos da economia, **Conclui-se que o valor de Mercado de Locação do Imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 6.900,00 (Seis mil e novecentos reais)**, admitindo se uma variação de até 10% (dez por cento) para cima ou para baixo , ou seja, o Valor mínimo de locação do imóvel é de R\$6.210,00 (Seis mil, duzentos e dez reais) e o valor máximo de locação é de R\$7.590,00 (Sete mil, quinhentos e noventa reais).

## 12- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Trata-se de um imóvel em excelente localização, localizado em Avenida de duas pistas asfaltada de grande fluxo, próximo à grandes supermercados, farmácias, caixas eletrônicos, escolas, pontos de ônibus, taxis e mototáxis, lojas e comércio em geral.

O imóvel é construído em alvenaria em terreno plano com dimensões aproximadas de 8,85 metros de frente por 24 metros de profundidade, sendo a sua frente para a Av. Cônego Batista Campos. Possui divisórias em Eucatex, compostas por: Recepção, 05 salas de boas dimensões, copa, corredores de circulação e dois lavabos. A construção conta com cerâmicas e acabamento em boa qualidade, rebaixamento em gesso, piso em revestimento cerâmico de boa qualidade, portas em vidro e portas externas de enrolar com acionamento elétrico.

**A construção possui caixa d'água, sendo o fornecimento de energia elétrica, água tratada e esgoto através das concessionárias de utilidades públicas do município.**

## 13- ENCERRAMENTO:

Barcarena, 05 de Janeiro de 2024.

Documento assinado digitalmente  
 CARLA SIBERIA DO NASCIMENTO  
Data: 12/01/2024 09:07:05-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

---

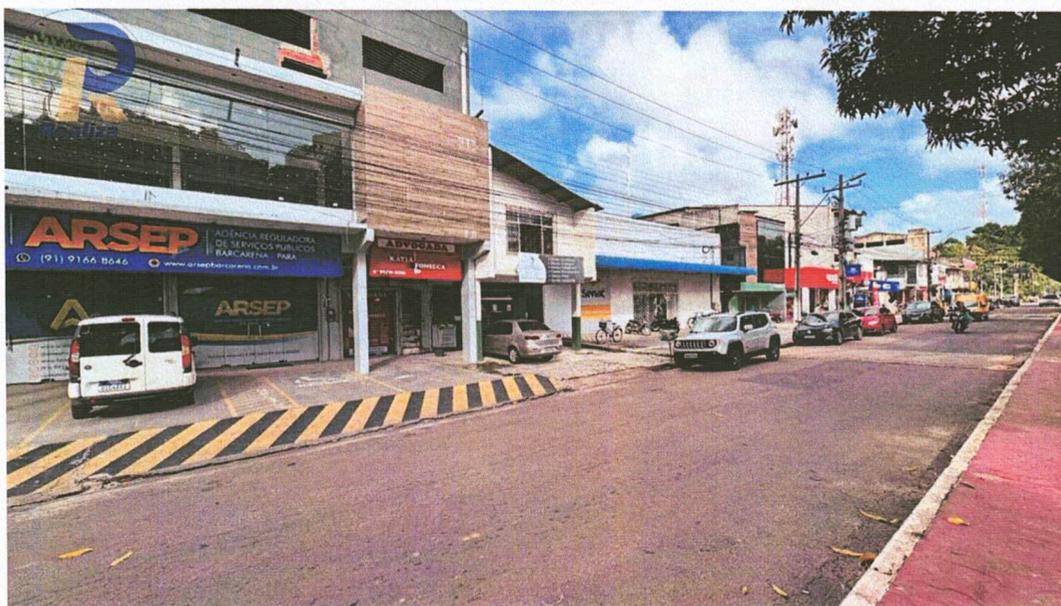
Carla Sibéria do Nascimento

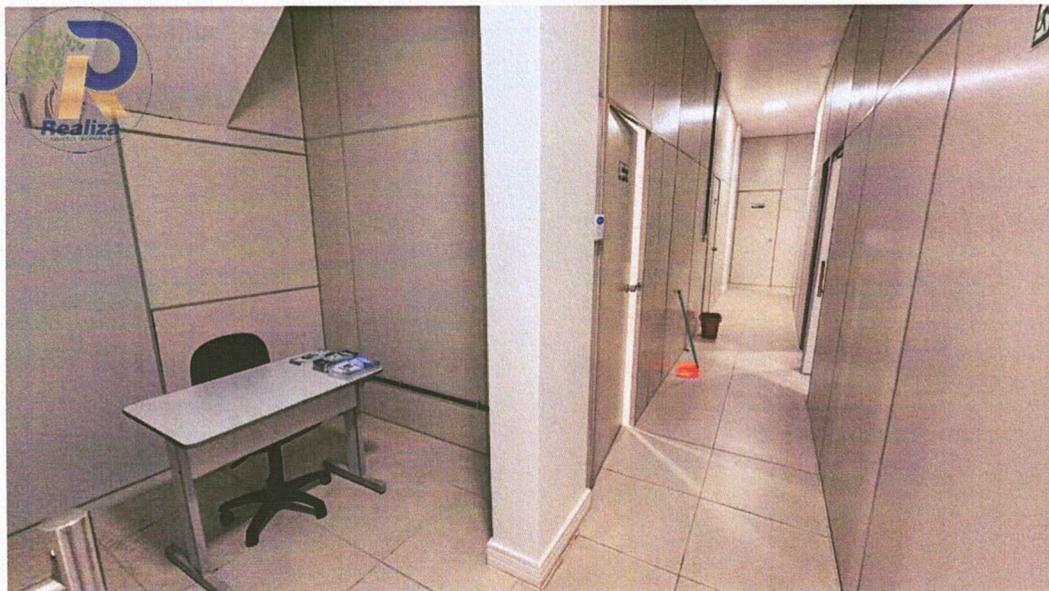
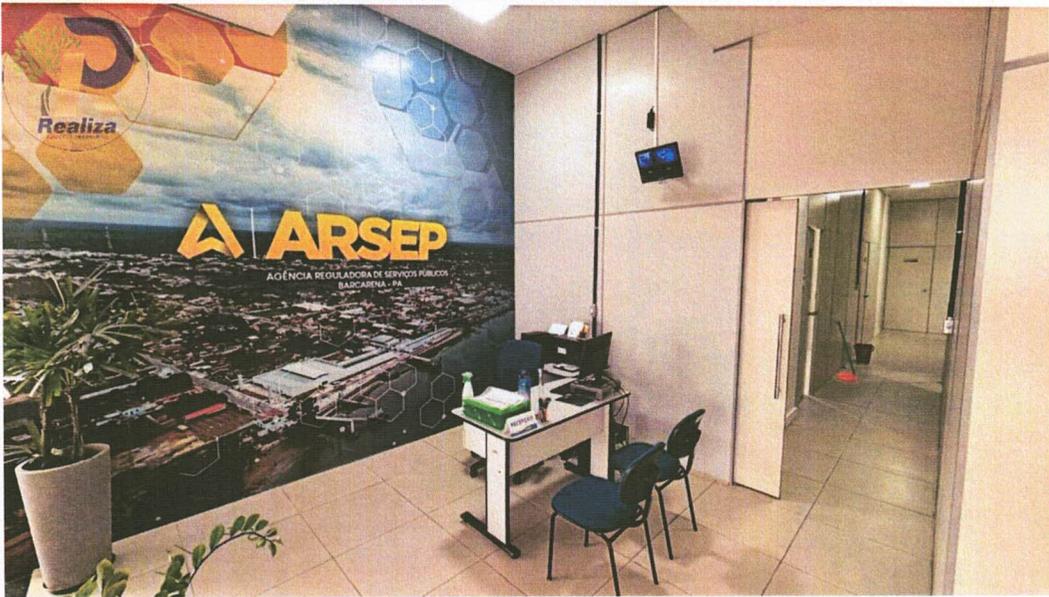
CNAI-Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários N°09141

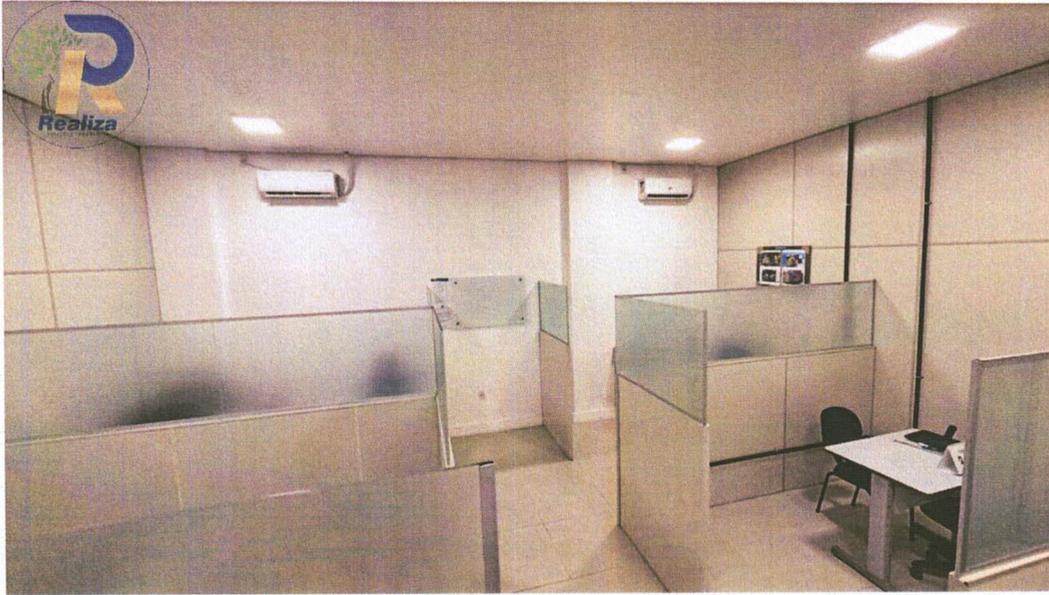
## ANEXO I – CARTEIRA PROFISSIONAL DA AVALIADORA

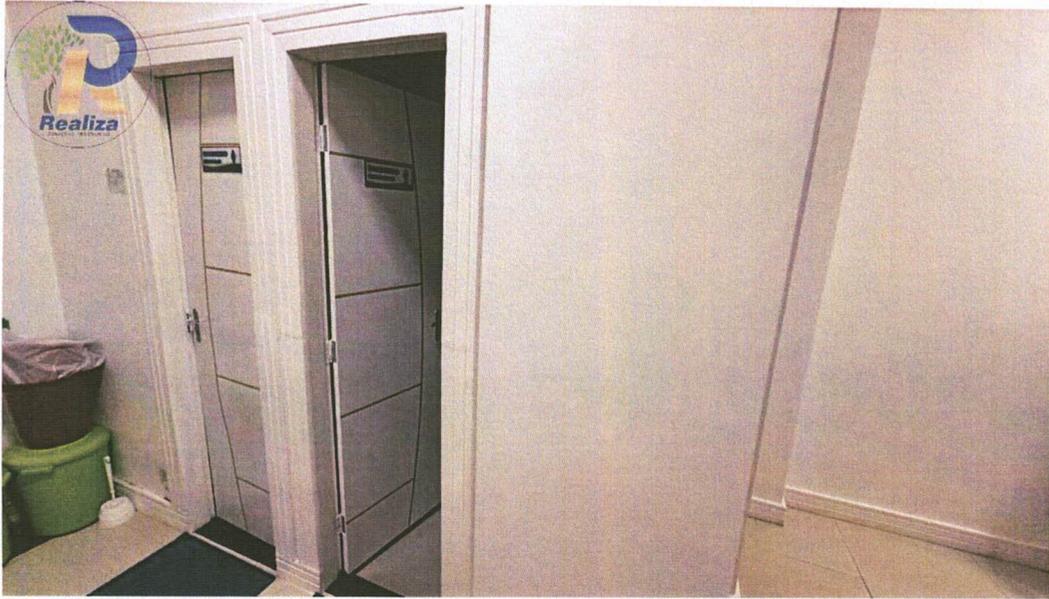


## ANEXO II – LOCALIZAÇÃO E IMAGENS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO.









Atendimento	➡	<a href="mailto:atendimento@realizaimoveispa.com.br">atendimento@realizaimoveispa.com.br</a>	☑	(91) 99113-9767
Vistorias	➡	<a href="mailto:vistorias@realizaimoveispa.com.br">vistorias@realizaimoveispa.com.br</a>	☑	(91) 98761-3672
Financeiro	➡	<a href="mailto:financeiro@realizaimoveispa.com.br">financeiro@realizaimoveispa.com.br</a>	☑	(91) 98188-6613
<b>ALUGUEL – VENDA – AVALIAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS</b>				
Rua Lourenço Gomes Quadra 263, Lote 22ª Em frente à praça de alimentação Vila dos Cabanos Barcarena/PA			 <a href="https://www.facebook.com/realizaimoveispa">realizaimoveis.pa</a>  <a href="https://www.instagram.com/realizaimoveispa">realizaimoveispa</a>  <a href="http://www.realizasolucoespa.com.br">www.realizasolucoespa.com.br</a>	

## PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP

### DESPACHO

Barcarena/PA, 05 de Janeiro de 2024.

Ao  
Setor Financeiro

Assunto: **Verificação da adequação orçamentária e da existência saldo orçamentário.**

Senhor,

Com a finalidade de subsidiar o Ordenador de Despesa responsável quanto ao cumprimento do II, art. 16, LC 101/2000-LRF, solicita-se a V. S<sup>a</sup>. que determine ao Setor de Contabilidade que manifeste-se:

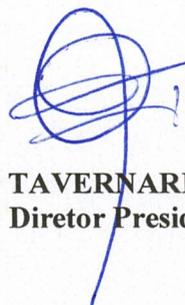
a) Se existe **adequação orçamentária e financeira** das despesas especificadas nos **Documento de Formalização de Demanda – DFD** e no **Termo de Referência – TR** em apenso aos autos com a Lei Orçamentária em vigor (exercício de 2024), bem como, se as respectivas **dotações orçamentárias** são adequadas para suportar as despesas decorrentes deste processo, no valor global estimado R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), por um período de 12 (doze) meses.

b) Se existe **compatibilidade** destas despesas deste processo com o Plano Plurianual (PPA – 2022/2025) e a Lei de Diretrizes Orçamentárias vigentes (exercício de 2024).

c) Se existe **saldo orçamentário** suficiente a suportar os gastos decorrentes deste processo de geração de despesas.

Tais medidas administrativas são necessárias à possível autorização de despesas pelo Ordenador Responsável.

Atenciosamente,



**Franklin T. Sales Costa**  
Diretor Presidente de Regulação  
Decreto nº 1236/2023-GPMB  
ARSEP

**FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**  
Diretor Presidente



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



## PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP

### DESPACHO

Barcarena, 05 de Janeiro de 2024.

À Vossa Excelência,  
**Sr. FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**  
Diretor Presidente de Regulação na ARSEP

Assunto: **Manifestação quanto à adequação orçamentária e existência de saldo orçamentário.**

Sr. Diretor Presidente,

Atendendo à solicitação de V. S<sup>a</sup>., constante em despacho em anexo, para que este órgão manifeste-se sobre, informamos que:

a) Análise da Lei Orçamentária em vigor (exercício de 2024) verifica-se haver adequação orçamentária e financeira desta com as despesas especificadas nos Documento de Formalização de Demanda – DFD e no Termo de Referência - TR em apenso aos autos, bem como, a suas respectivas dotações orçamentárias são adequadas para suportar as despesas decorrentes deste processo.

b) Análise ao Plano Plurianual (PPA – 2022/2025) e a Lei de Diretrizes Orçamentárias vigentes (exercício de 2024) verifica-se haver compatibilidade destas despesas com as diretrizes fixadas nestas leis.

c) Levantamentos feitos no software de gestão orçamentária verificou-se haver **saldo orçamentário** suficiente a suportar os gastos decorrentes deste processo de geração de despesas conforme extratos em anexo.

ÓRGÃO	50 – Agência Reguladora de Serviços Públicos
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	5050 – Agência Reguladora de Serviços Públicos
PROGRAMA	04.122.0014.2.229.000 – Manutenção da Agência Reguladora de Serviços Públicos
ELEMENTO DE DESPESA	3.3.90.36.14.00 – Locação de Imóveis
VALOR ESTIMADO	R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)

Pelo que opinamos pelo regular prosseguimento deste processo de geração de despesa.

Atenciosamente,

**Setor Financeiro**



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP

**DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA**  
(II, ART. 16, Lei Complementar Nº 101/2000)

**Objeto: Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP.**

Na qualidade de Ordenador de Despesas da **Agência Reguladora de Serviços Públicos (ARSEP) de Barcarena/PA**, tendo como base técnica o conteúdo do despacho expedido pelo Setor Financeiro (em apenso aos autos), **DECLARO** para os efeitos do inciso II do art. 16 da Lei Complementar Nº 101/2000-LRF, que as despesas especificadas nos Documento de Formalização de Demanda – DFD e nos Termos de Referência - TR em apenso nos autos deste processo possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual vigente (Exercício de 2024) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA – 2022/2025) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias vigentes (exercício de 2024).

Barcarena/PA, 05 de Janeiro de 2024.



**FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**  
**Diretor Presidente**

*Franklin T. Sales Costa*  
Diretor Presidente de Regulação  
Decreto nº 1236/2023-GPMB  
ARSEP



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP

## TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE DESPESA

O Diretor Presidente da Agência Reguladora de Serviços Públicos (ARSEP) de Barcarena/PA, na qualidade de Ordenador de Despesas responsável pela ARSEP, no uso de suas atribuições Legais e,

**Considerando** a necessidade de Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP;

**Considerando** a justificativa, a definição do objeto, e demais especificações constantes no Documento de Formalização de Demanda – DFD e Termo de Referência – TR em anexo aos autos;

**Considerando** haver adequação orçamentária e financeira da despesa especificada no Pedido de Geração de Despesas – PGD em apenso aos autos com a Lei Orçamentária em vigor (exercício de 2024), bem como, compatibilidade como o Plano Plurianual (PPA – 2022/2025) e a Lei de Diretrizes Orçamentárias vigente (exercício de 2024) e saldo orçamentário suficiente conforme atestado pelo Setor de Contabilidade;

### Resolve:

- I – Autorizar a realização da supracitada despesa;
- II – Determinar ao setor competente o impulso do procedimento adequado a seleção de fornecedor/prestador (licitação ou contratação direta) conforme for a hipótese legal mais vantajosa ao Erário Municipal.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

Barcarena/PA, 05 de Janeiro de 2024.



**FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**

**Diretor Presidente**  
*Franklin T. Sales Costa*  
Diretor Presidente de Regulação  
Decreto nº 1236/2023-GPMB  
ARSEP



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP**  
**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 003/2024-ARSEP**  
**REQUISITANTE: AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS (ARSEP)**

## AUTUAÇÃO

Hoje, nesta cidade, na sala da Comissão de Licitação, autuo o processo licitatório que adiante se vê, do que para constar, lavrei este termo. Eu, **ALDINEIA SILVA MOURA**, Agente de Contratação, o subscrevo.

Barcarena/PA, 05 de Janeiro de 2024.

*Aldineia Silva Moura*  
**ALDINEIA SILVA MOURA**  
Agente de Contratação



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



## PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP

**ASSUNTO:** Justificativa de contratação direta, razão da escolha do fornecedor ou executante e Justificativa do Preço.

### TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A Agente de Contratação da Agência Reguladora de Serviços Públicos (ARSEP), de Barcarena/PA, instituída através da Portaria nº 001, de 02 de Janeiro de 2024, a Sra. **ALDINEIA SILVA MOURA**, consoante autorizações do Excelentíssimo Sr. **FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**, Diretor Presidente da ARSEP, na qualidade de ordenador de despesa, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações, resolvem reconhecer e declarar a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** da locação do imóvel localizado na Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377 Lotes 20 e 21, Nucleo Urbano, Vila dos Cabanos, CEP 68447-000, Barcarena-PA, propriedade da **SRA. KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**, CPF: 117.851.012-34, por um período de 12 (doze) meses, conforme fundamentações abaixo.

### JUSTIFICATIVA DE CONTRATAÇÃO DIRETA

Trata-se a presente de justificativa para a locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP, com inexigibilidade, tendo em vista características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A Lei Federal nº 8.666/1993 (ora revogada) previa dentre as hipóteses de dispensa de licitação *“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”*. (art. 24, inc. X).

A nova Lei de Licitações nº 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, acertadamente, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação.

Conforme o art. 74, inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na *“aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”*

Acertadamente, o pressuposto que levou o legislador a autorizar o afastamento do dever de licitar nesses casos repousa sobre a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada, “singularidade”).



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Nucleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



Segundo Renato Geraldo Mendes e Egon Bockmann Moreira, ao comentarem o inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, a solução (objeto) é singular quando ela é única, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ela como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular, como nos incs. X e XV (aquisição de obras de arte e objetos históricos) do art. 24 da Lei nº 8.666/93.

Logo, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto a, em função de suas condições de instalação e localização atenderem as necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então “necessária” (para utilizar a expressão adotada pela nova Lei de Licitações) essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Na Nova Lei de Licitações, a justificativa para a inexigibilidade envolvendo a compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º):

I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e 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.

Interessante reforçar que singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de um potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. E, nesse caso, a motivação quanto à opção de compra ou locação mais adequada/necessária à Administração passará pela análise dos quesitos indicados nos itens I a III acima.

Portanto, continua sendo possível a contratação direta de compra ou locação de imóvel, na nova Lei de Licitações. Contudo a nova Lei, acertadamente, elencou esse tipo de ajuste como hipótese de inexigibilidade de licitação, indicando no § 5º do art. 74 os elementos que cumprirão ser avaliados e justificados para uma escorreita contratação.

**I - Objeto:** Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena – ARSEP. O imóvel encontra-se situado na Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377 Lotes 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos, CEP 68447-000, Barcarena-PA.



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



**II - Contratado:** KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA, inscrita no CPF sob o nº 117.851.012-34, residente e domiciliada na Trav. Ezequiel José da França, Vila dos Cabanos, CEP 68.445-000, Barcarena/PA.

**III - Singularidade do Objeto:** No que se refere a singularidade do objeto, frisa-se que o imóvel atual, objeto dessa locação, foi utilizado pela ARSEP no Exercício de 2023, inclusive tendo passado por reformas. Trata-se de um imóvel em excelente localização, localizado em Avenida de duas pistas asfaltada de grande fluxo, próximo à grandes supermercados, farmácias, caixas eletrônicos, escolas, pontos de ônibus, taxis e mototáxis, lojas e comércio em geral.

Não obstante, é evidente que a solicitação possui o condão de atribuir qualidade aos serviços prestados pela Autarquia Pública Municipal e, por consequência, ao munícipe de Barcarena, ocasionando a continuidade dos serviços públicos essenciais para o cidadão barcarenense, no caso, a disponibilização de edificação apta estruturalmente para o atendimento ao público, proporcionando conforto e dignidade ao munícipe que usufrui dos serviços de regulação e fiscalização, tornando-se justificada a realização desta inexigibilidade.

**IV - Justificativa do Preço:** o valor admitido é decorrente do Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária, subscrito pela Sra. Carla Sibéria do Nascimento, inscrita no CRECI PA/AP 6816, datado de 05/01/2024.

O valor mensal a ser pago é de R\$7.000,00 (sete mil reais), totalizando um valor global de R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), pelo período de 12 (doze) meses, conforme apresentado na Proposta Comercial e em conformidade com o Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária.

Assim, submeto a presente justificativa à análise da Assessoria Jurídica e do Controle Interno para posterior ratificação do Exmo. Sr. **FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**, Diretor Presidente da ARSEP.

Barcarena/PA, 05 de Janeiro de 2024.

  
**ALDINEIA SILVA MOURA**  
Agente de Contratação



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP  
REQUISITANTE: AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS (ARSEP)

## DESPACHO

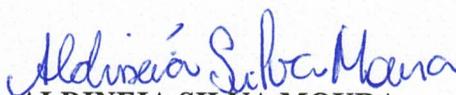
À,  
Assessoria Jurídica

Em conformidade com o disposto no artigo 72, III, da Lei nº 14.133/21 e suas alterações posteriores, estamos encaminhando o processo administrativo, para análise e manifestação através do parecer jurídico em apreciação aos procedimentos adotados e MINUTA CONTRATUAL, que versa sobre a **Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

**JUSTIFICATIVA:** “É INEXIGÍVEL a licitação quando houver inviabilidade de competição”. Portanto, se apenas um único imóvel for capaz de atender à necessidade da Administração, estará, então, justificada a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, por inviabilidade de competição.

Aguardamos parecer para continuidade do processo licitatório.

Barcarena/PA, 05 de Janeiro de 2024.

  
ALDINEIA SILVA MOURA

Agente de Contratação



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP  
INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP  
CONTRATO Nº XXX-ARSEP**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO, QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BARCARENA,  
ATRAVÉS DE SUA AGÊNCIA REGULADORA  
DE SERVIÇOS PÚBLICOS (ARSEP) E A SRA.  
KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA.**

A **AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS (ARSEP)**, Pessoa Jurídica de Direito Público interno, com inscrição no CNPJ sob o 29.543.942/0001-06, com sede situada à Rodovia PA km 481, s/n, Complexo Administrativo São Francisco, CEP 68.447-000, Barcarena, Estado do Pará, neste ato, representada por seu representante legal, o Senhor **FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 653.867.792-49, residente e domiciliado no Município de Barcarena, doravante denominada de **LOCADORA** e de outro lado, a Senhora **KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**, brasileiro, casada, advogada, OAB/PA 15.021 e no CPF 117.851.012-34, residente e domiciliada na Trav. Ezequiel José da França, Vila dos Cabanos, CEP 68.445-000, Barcarena/PA, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, resolvem nos termos do resultado do processo licitatório na modalidade **INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP**, ajustar a celebração do presente Contrato Administrativo, com base na Lei Federal nº 14.133/21 e as condições declaradas e reciprocamente aceita abaixo transcrita:

## **1. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO**

1.1. Constitui-se como objeto deste a Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena – ARSEP

1.1.1 O imóvel encontra-se situado na Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377 Lotes 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos, CEP 68.447-000, Barcarena-PA

1.2. Com a locação, busca-se:

- a) garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos.
- b) conferir facilidade de acesso ao público-alvo e qualidade no atendimento;
- c) obter estrutura apta e compatível com o serviço público a ser prestado com qualidade;
- d) não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela ARSEP.



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



1.2. Vinculam-se ao presente Contrato a **Inexigibilidade nº 003/2024-ARSEP** observando o que consta do **Processo Administrativo Nº 2024010303-ARSEP**, bem como a proposta comercial da **LOCATÁRIA**, os quais constituem parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA: DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. O valor do aluguel é **R\$7.000,00 (sete mil reais)** mensais, totalizando um valor global de **R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)**.

2.2. O pagamento será efetuado no mês subsequente a locação, em até 10 (dez) dias, através de depósito na Agência nº 3500-9, Conta nº 5420-8, do Banco do Brasil.

2.3. Caso o dia do vencimento coincida com dia não útil, o pagamento será feito no primeiro dia útil subsequente a data do vencimento, sem incidência de multa.

## 3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO REAJUSTE

3.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

3.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do Contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo LOCADORA, do índice de reajuste, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade

3.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

3.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o LOCADORA pagará ao Contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

3.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

3.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

3.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

3.8. O reajuste será realizado por apostilamento, nos termos do art. 136 da Lei nº 14.133/21.



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



#### 4. CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes desta contratação serão suportadas pelo orçamento fixado na Lei Orçamentária Anual de 2024, na seguinte dotação orçamentária: Atividade: 04.122.0014.2.229.000 – Manutenção da Agência Reguladora de Serviços Públicos. Classificação Econômica - 3.3.90.36.14.00 – Locação de Imóveis.

#### 5. CLÁUSULA SÉTIMA - DA HABILITAÇÃO E RESPONSABILIZAÇÃO PROFISSIONAL

5.1. A LOCATÁRIA obriga-se a manter durante toda a vigência contratual as credenciais necessárias e/ou registro nos órgãos de classe competente que a tornam apta a realizar o objeto desta contratação, de forma que não venha exercer atividade, na forma do art. 62 da Lei nº 14.133/2021.

5.2. A apuração das faltas cometidas pela LOCATÁRIA no exercício de atividades necessárias à execução deste contrato será efetuada mediante processo administrativo adequado, sendo assegurado sempre o contraditório e ampla defesa.

5.3. No caso de responsabilização da LOCATÁRIA por perdas e danos causado à LOCADORA e/ou a Terceiros, aplicam-se as sanções administrativas previstas na CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA deste contrato, independente da resolução do mesmo.

5.4. Havendo responsabilização judicial da LOCADORA pela má atuação, seja dolosa ou culposa, da LOCATÁRIA, fica aquela autorizada a tomar todas as medidas administrativas ou judiciais para a cobrança de indenização compensatória pelas perdas e danos sofridos.

#### 6. CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES

I - A LOCATÁRIA obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;
- g) Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- h) Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- i) Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água;
- j) Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- l) Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- m) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

## II A LOCADORA obriga-se a:

- a) - Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) - Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) - Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- g) - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- h) - Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- i) - Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;



## 7. CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO.

7.1. A LOCADORA designará um fiscal do contrato para acompanhamento e fiscalização da sua execução, que registrará em relatório todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados.

7.2. Os esclarecimentos solicitados pela fiscalização deverão ser prestados imediatamente, salvo quando implicarem indagações de caráter técnico, hipótese em que serão respondidas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas.

7.3. Fica designado o servidor para representar a Administração no exercício do dever de acompanhar e fiscalizar a execução do presente contrato, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/21.

## 8. CLÁUSULA DÉCIMA - DA VIGÊNCIA

8.1. A vigência deste Contrato inicia-se da assinatura deste contrato até o término em 31 de dezembro de 2024, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/21, podendo ser prorrogado por termo aditivo conforme disciplina o art. 107 e 111 do mesmo diploma legal.

## 9. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS SANÇÕES

9.1 Comete infração administrativa nos termos dos incisos do art. 155 da Lei nº 14.133/21, e ficará sujeito as seguintes sanções, nos termos do art. 156 e ss. da Lei nº 14.133/21:

9.1.1. Advertência, quando o contratado der causa a inexecução parcial do contrato, sendo que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, nos termos do §2º do art. 156 da Lei nº 14.133/21;

9.1.2. Multa de 1% (um por cento) por dia de atraso no cumprimento das obrigações assumidas, incidentes sobre o valor do Contrato, até o 10º (décimo) dia;

9.1.3. Multa de 2% (dois por cento) por dia de atraso no cumprimento das obrigações assumidas, incidentes sobre o valor do Contrato, após o 10º (décimo) dia.

9.1.4. Suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração, no prazo de até 03 (três) anos, nos termos do §4º do art. 156 da Lei nº 14.133/21.

9.1.5. Ser declarada inidônea para licitar e contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCATÁRIA ressarcir a LOCADORA pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada, nos termos do §5º e §6º do art. 156 da Lei nº 14.133/21.

9.2. O valor da multa, aplicado após regular processo administrativo, será descontada do pagamento devido pela Administração ou, quando for o caso, cobrado judicialmente;



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



9.3. As sanções previstas nos itens “11.1.1”, “11.1.4” e “11.1.5” desta cláusula poderão ser aplicadas juntamente com as previstas nas letras “11.1.2” e “11.1.3”, facultada a defesa prévia da LOCATÁRIA, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar de sua notificação;

9.4. A critério da Administração poderão ser suspensas as penalidades, no todo ou em parte, quando a falha for devidamente justificado pela LOCATÁRIA e aceito pela LOCADORA que fixará novo prazo, este improrrogável, para a completa execução das obrigações assumidas.

## 10. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA INEXECUÇÃO E DA RESCISÃO

10.1. Caso a parte LOCATÁRIA descumpra as cláusulas do presente contrato, bem como, incorra nos motivos relacionados no art. 137 da Lei nº 14.133/21, O LOCADORA reserva-se ao direito de rescindir de forma consensual ou unilateral o contrato, nos termos do art. art. 138 e art. 139 do mesmo diploma legal.

10.2. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

## 11. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA PUBLICAÇÃO

11.1. A publicação resumida deste contrato, no mural localizado no Hall de entrada da Autarquia Municipal, condição indispensável para sua eficácia, será providenciada pela LOCADORA, até o décimo dia seguinte a sua assinatura.

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DOS CASO OMISSOS

12.1. Os casos omissos serão decididos pela LOCADORA, segundo as disposições contidas na Lei Federal nº 14.133/21 e demais normas aplicáveis.

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DO FORO

13.1. As partes elegem o foro da Cidade de Barcarena, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento deste instrumento, desde que não possam ser dirimidas pela mediação administrativa, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

13.2. E, por estarem de acordo com todas as cláusulas, as partes resolvem celebrar o presente contrato, o qual, depois de lido e achado conforme, foi assinado pelos representantes das partes, na presença de 02 (duas) testemunhas, em 02 (duas) vias de idêntico teor e forma.

Barcarena/PA, XX de Janeiro de 2024.



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



**AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS (ARSEP)**  
CNPJ Nº 29.543.942/0001-06  
**FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**  
CPF nº 653.867.792-49  
LOCADORA

**KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**  
OAB/PA 15.021/CPF 117.851.012-34  
LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS:

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

CPF: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP

INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP

INTERESSADO: AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS (ARSEP)

## PARECER JURÍDICO Nº 003/2024/ARSEP

**INEXIGIBILIDADE. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, INCISO V DA LEI Nº 14.133/21. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. MINUTA DO CONTRATO. PRESENTE CLÁUSULAS NECESSÁRIAS. RECOMENDAÇÃO POR APROVAÇÃO E PROSEGUIMENTO DO FEITO.**

### 1. DO RELATÓRIO

Trata-se de emissão de parecer a respeito da viabilidade legal da **LOCAÇÃO DE IMÓVEL, ART. 74, INCISO V DA LEI Nº 14.133/21**, a esta Autarquia Municipal, sem a necessidade de processo licitatório (via Inexigibilidade de Licitação) e a respeito da legalidade da minuta contratual.

A matéria é trazida à apreciação técnico-jurídica para cumprimento do *caput* e do §1º do artigo 53 c/c inciso III do art. 72, ambos da Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei Federal nº 14.133/2021).

É o relatório, passamos ao opinativo.

### 2. DO PARECER

#### 2.1 Inexigibilidade



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



Para Administração Pública, adquirir produtos e/ou serviços necessita realizar procedimento de licitação pública, na qual selecionará a proposta mais vantajosa entre as oferecidas pelos interessados em contratar com o ente público.

O procedimento possui como objetivo garantir a moralidade administrativa vedando a contratação de qualquer particular sem a demonstração de que seja o melhor para o interesse público. Possui também a finalidade de garantir a igualdade de oportunidades a todos que têm o interesse em contratar com a Administração Pública, permitindo a competitividade que é essencial à licitação. Assim é garantida a impessoalidade na escolha do contratado.

Tal procedimento é disciplinado na Constituição Federal e na Lei nº 14.133/21. A Constituição Federal em seu artigo 37, inciso XXI prevê:

**Art. 37.** A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

**XXI - ressalvados os casos especificados na legislação**, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (Destacou-se).

Depreende-se da leitura do dispositivo constitucional a existência de exceção à regra geral de contratação mediante procedimento licitatório público ao possibilitar a contratação direta em “...casos especificados na legislação...”.

A Lei de Licitações e Contratos Administrativos seguindo, logicamente, os ditames constitucionais, preceitua como regra geral o procedimento licitatório à contratação de obras e serviços; alienações, concessões, permissões e locações pela Administração Pública e, como exceção, as hipóteses previstas na própria lei.

As exceções previstas na Lei nº 14.133/21 estão consignadas nos artigos 74 e 75. Para o presente caso, cabe analisarmos o artigo 74 da mencionada lei, que trata sobre a inexigibilidade de licitação e assim dispõem:



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



**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.** (Grifo nosso)

Portanto, a legislação autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação locação de imóvel, quando traz benefícios à Municipalidade.

Ademais, o §5º do art. 74 da Lei nº 14.133/21 determina a observância de alguns requisitos, como:

Art. 74 [...]

§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.

Ao analisar os autos do processo, constata-se a presença de todos os documentos apontados, a saber: avaliação prévia do imóvel, certificado de inexistência de imóveis públicos vagos ou disponíveis para atender o objeto; e, justificativas demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado. Vejamos.

- **Avaliação prévia do imóvel**, com o Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária, subscrito pela Sra. Carla Sibéria do Nascimento, inscrita no CRECI PA/AP 6816, datado de 05/01/2024.

Esclarece-se que de acordo com o item 11 do supracitado laudo,

11- CONCLUSÃO:

[...] **Conclui-se que o valor de Mercado de Locação do Imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 6.900,00 (Seis mil e novecentos reais)**, admitindo se uma variação de até 10% (dez por



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



cento) para cima ou para baixo, ou seja, o Valor mínimo de locação do imóvel é de R\$6.210,00 (Seis mil, duzentos e dez reais) e o valor máximo de locação é de R\$7.590,00 (Sete mil, quinhentos e noventa reais). (Grifo no original)

- **Certificado de inexistência de imóveis públicos vagos ou disponíveis para atender o objeto**, com a Certidão subscrita pelo Direto Presidente da ARSEP, Sr. FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA, Decreto nº 1236/2021-GPMB, informando “*não haver imóveis públicos vagos ou disponíveis que atenda as demandas e necessidades desta Autarquia Municipal*”.

- **justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela**, no presente caso, tanto no DFD quanto no Termo de Referência, foram apresentadas as devidas justificativas:

[...] vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada demanda.

Frisa-se que o imóvel atual, objeto dessa locação, foi utilizado pela ARSEP no Exercício de 2023, inclusive tendo passado por reformas.

Trata-se de um imóvel em excelente localização, localizado em Avenida de duas pistas asfaltada de grande fluxo, próximo à grandes supermercados, farmácias, caixas eletrônicos, escolas, pontos de ônibus, taxis e mototáxis, lojas e comércio em geral.

O imóvel é construído em alvenaria em terreno plano com dimensões aproximadas de 8,85 (oito vírgula oitenta e cinco) metros de frente por 24 (vinte e quatro) metros de profundidade, sendo a sua frente para a Av. Cônego Batista Campos. Possui divisórias em Eucatex, compostas por: Recepção, 05 (cinco) salas de boas dimensões, 01 (uma) copa, corredores de circulação e 02 (dois) lavabos. A construção conta com cerâmicas e acabamento em boa qualidade, rebaixamento em gesso, piso em revestimento cerâmico de boa qualidade, portas em vidro e portas externas de enrolar com acionamento elétrico.

A construção possui caixa d'água, sendo o fornecimento de energia elétrica, água tratada e esgoto através das concessionárias de utilidades públicas do município.

Não obstante, é evidente que a solicitação possui o condão de atribuir qualidade aos serviços prestados pela Autarquia Pública Municipal e, por consequência, ao munícipe de Barcarena, ocasionando a continuidade dos serviços públicos essenciais para o cidadão barcarenense, no caso, a disponibilização de edificação apta estruturalmente para o atendimento ao público, proporcionando conforto e dignidade ao munícipe que usufrui dos



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



serviços de regulação e fiscalização, tornando-se justificada a realização desta inexigibilidade.

Portanto, os requisitos supramencionados foram atendidos. Assim, a locação de imóvel nos moldes em que se apresenta, com valor compatível com o mercado e na proposta comercial apresentada, bem como os devidos requisitos preenchidos, encaixa-se perfeitamente nos moldes da Lei de Licitações e Contratos.

Por fim, conclui-se que a locação do imóvel a esta Autarquia Municipal, sem a necessidade de processo licitatório, é viável.

## 2.2 Minuta do Contrato

Sobre os contratos celebrados pela Administração Pública, a doutrina Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2014) afirma que:

A expressão contratos da Administração é utilizada, em sentido amplo, para abranger todos os contratos celebrados pela Administração Pública, seja sob regime de direito público, seja sob regime de direito privado. E a expressão contrato administrativo é reservada para designar tão somente os ajustes que a Administração, nessa qualidade, celebra com pessoas físicas ou jurídicas, públicas ou privadas, para a consecução de fins públicos, segundo regime jurídico de direito público. (DI PIETRO, 2014, fls. 300)<sup>1</sup>.

Assim, de acordo com tal conceituação, os contratos da Administração Pública podem reger-se pelo direito privado ou pelo direito público. Nos contratos privados é garantida uma relação de igualdade entre a Administração Pública e o particular, diferente do que ocorre no contrato público, no qual são garantidas prerrogativas à Administração, colocando-a em posição de supremacia sobre o particular.

É importante alertar que nos contratos, tanto no regime privado como no regime público, estão presente a finalidade e o interesse público, os quais são pressupostos necessários e essenciais à atuação da Administração. O que realmente os diferencia **“É a participação da Administração, derogando normas de Direito Privado e agindo *publicae utilitatis causa*,**

<sup>1</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 27ª. ed. São Paulo: Atlas, 2014. pág. 300.



sob a égide do Direito Público, que tipifica o contrato administrativo.” (MEIRELLES, 2012, fls. 226)<sup>2</sup>

Esta atuação da Administração na relação contratual com o particular, impondo a sua supremacia, é evidenciada através das denominadas *cláusulas exorbitantes do direito comum*, as quais não necessitam estar previstas expressamente no contrato, pois sua existência decorre da lei ou dos princípios que regem a atividade administrativa. Tais cláusulas não são lícitas em um contrato privado, pois desigualaria as partes na execução do ajustado, no entanto, são válidas no contrato administrativo, pois visam demonstrar a supremacia da Administração.

Consideram-se como cláusulas exorbitantes: (i) alteração ou rescisão unilateral do contrato; (ii) exigência de garantia; (iii) fiscalização da execução do contrato (iv) aplicação de penalidades; (v) restrições ao uso da *exceptio non adimpleti contractus*; dentre outras.

Entretanto, ao utilizar-se das cláusulas exorbitantes, a Administração deve garantir equilíbrio econômico-financeiro do contrato, para que não haja prejuízos ao contratado/particular, como elevações de preços que tornem mais onerosa a prestação ao qual está obrigado, dentre outras situações que causem ônus a parte contratada. Esta determinação possui previsão Constitucional no artigo 37, XXI, ao afirmar que os contratos deverão conter *cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta*. Assim, garante-se uma proteção a quem contrata com a Administração, evitando que a posição de supremacia sobre o particular seja desmedida, sem qualquer controle e acabe por ferir preceitos constitucionais, bem como torna viável e seguro ao privado a contratação com a Administração Pública.

Diante dos conceitos e de todas estas características que identificam um contrato administrativo, e a partir da análise da minuta do contrato referente ao **Processo Administrativo nº 2024010303-ARSEP**, pode-se identificar tal contrato como um contrato administrativo, e o aplicar as normas do regime jurídico, dentre elas a Lei nº 14.133/21.

<sup>2</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 39ª. ed. Atualizada por Délcio Balestero Aleixo e José Emmanuel Burle Filho. Malheiros Editores. São Paulo, 2012. Pág. 226.



A partir de então, é necessário averiguar se a minuta do contrato referente ao **Processo Administrativo nº 2024010303-ARSEP**, contém todas as cláusulas obrigatórias para um contrato administrativo, as quais estão descritas nos incisos do artigo 92 da Lei nº 14.133/21

Assim, observadas as normas citadas e verificadas a presença das cláusulas necessárias do contrato, pode ser dado prosseguimento ao processo de contratação.

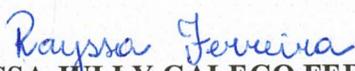
### 3. CONCLUSÃO

Ante o exposto, observadas as recomendações acima citadas, entende esta Assessoria Jurídica pela possibilidade/viabilidade da contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, via **Inexigibilidade nº 003/2024-ARSEP**, ante a comprovação dos requisitos para a sua concretização, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Bem como entende que foram preenchidas as exigências legais previstas no artigo 92 da Lei nº 14.133/2021, ou seja, a minuta do contrato possui total legalidade, devendo retornar o processo ao Agente de Contratação para as providências cabíveis.

Por derradeiro, esclarecemos que o presente exame fora baseado na documentação constante nos autos, até a presente data, atentando-se somente a análise jurídica, cabendo a análise técnica aos Departamentos competentes.

Ressaltamos o caráter meramente opinativo deste parecer, respeitando o poder soberano do Titular desta Autarquia Municipal, caso entenda de forma diversa para melhor atender ao interesse público.

É o parecer,  
Salvo melhor juízo.  
Barcarena/PA, 08 de Janeiro de 2024.

  
**RAYSSA JULY GALEGO FERREIRA**  
Assessora Jurídica – Decreto Municipal 0418/2022 – GPMB



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 003/2024-ARSEP**

**DESPACHO**

Ao  
**Sr. MILSON PAULO MORAES ALTENHOFEN**  
Controlador Interno

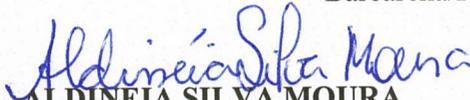
Senhor Controlador,

Em conformidade com o disposto no artigo 72, inciso III, da Lei nº 14.133/21 e suas alterações posteriores, encaminhamos para análise e manifestação através de Parecer Técnico em apreciação aos procedimentos adotados para **Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP**, mediante a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 003/2024-ARSEP**, onde se lograra a seguinte vencedora: **KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**, inscrita no CPF sob nº 117.851.012-34, residente e domiciliada na Trav. Ezequiel José da França, Vila dos Cabanos, CEP 68.445-000, Barcarena/PA, com valor de **R\$7.000,00 (sete mil reais)** mensais, totalizando um valor global de **R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)**.

Outrossim, solicitamos que após a emissão do Parecer Técnico, encaminhe os autos ao Agente de Contratação e sua equipe, para que esta possa em balizar a municipalidade, para a respectiva **RATIFICAÇÃO**.

Atenciosamente,

Barcarena/PA, 05 de Janeiro de 2024.

  
**ALDINEIA SILVA MOURA**

Agente de Contratação



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



## PARECER DO CONTROLE INTERNO

PARECER	Nº 003/2024-ARSEP
PROCESSO ADMINISTRATIVO	Nº 2024010303-ARSEP
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO	Nº 003/2024-ARSEP
INTERESSADO	Agência Reguladora de Serviços Públicos - ARSEP
ASSUNTO	Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP.

### 01. RELATÓRIO

Trata-se de processo licitatório na modalidade Inexigibilidade de Licitação com o intuito de **Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP.**

Constam na instrução do Processo Administrativo nº 2024010303-ARSEP de 03 de Janeiro de 2024, oriundo da Sra. **Brenda Silva**, Assistente Administrativo, que solicita autorização para Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP, os documentos a saber: Documento de Formalização de Despesa (DFD), Memorando, Termo de Referência, Certidão de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; Ofício e Termo de Referência; Proposta Comercial e Documentos/certidões da empresa; Despacho para emissão de laudo de avaliação imobiliário; Despacho do laudo; Laudo de Avaliação; Despacho de verificação da adequação orçamentária e da existência de saldo orçamentário; Manifestação quanto a adequação orçamentária e existência de saldo orçamentário; Declaração de adequação; Termo de autorização de despesa; Autuação do Processo; Termo de Inexigibilidade; Despacho para Parecer da Assessoria Jurídica e Minuta do Contrato; Parecer Jurídico; e, por fim, Despacho para Parecer do Controle Interno.

É o relatório.

### 02. ANÁLISE

Os artigos 31, 70 e 74 da CF/88, determinam as competências do Controle Interno na Administração Pública Municipal, com o estabelecimento de mecanismos de controle que possibilitem informações à sociedade, impedindo a ocorrência de fraudes e desperdícios, servindo de instrumento que visa garantir a efetividade, a produtividade, a economicidade e a rapidez na prestação do serviço público.



O Controle Interno é fundamental para se atingir resultados favoráveis em qualquer organização. Na gestão pública os mecanismos de controle existentes previnem o erro, a fraude e o desperdício, trazendo benefício à população.

A Lei Federal nº 14.133/21, em seu artigo 74, inciso V, trata sobre a inexigibilidade de licitação e assim dispõem:

**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.** (Grifo nosso)

Portanto, a legislação autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação de locação de imóvel para atender as demandas da Autarquia Municipal.

Ademais, o §5º do art. 74 da Lei nº 14.133/21 determina a observância de alguns requisitos, como:

**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.

Ao analisar os autos do processo, constata-se a presença de todos os documentos apontados, a saber: avaliação prévia do imóvel, certificado de inexistência de imóveis públicos vagos ou disponíveis para atender o objeto; e, justificativas demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado.

Dessa forma, após a análise de todos os documentos acima supramencionados, observamos que no processo foram observados os princípios legais que são devidos à Administração Pública, como legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade, eficiência, probidade administrativa, vinculação ao instrumento convocatório e do julgamento objetivo e, ainda, os princípios da razoabilidade, competitividade e proporcionalidade.

### 03. CONCLUSÃO

Isto posto, após análise integral da licitação, o Processo Administrativo nº 2024010303-ARSEP, referente a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 003/2024-ARSEP, tendo por objeto a Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos



de Barcarena - ARSEP, encontra-se revestido de todas as formalidades legais, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, estando apto a gerar despesas à Autarquia Municipal.

Barcarena/PA, 08 de Janeiro de 2024.

**MILSON PAULO MORAES ALTENHOFEN**  
**Controlador Interno**  
**Decreto nº 82/2021-GPMB**



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP  
INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP

## DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

**“Dispõe sobre a declaração de inexigibilidade de licitação para Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP”**

O Agente de Contratação da ARSEP, no uso de suas atribuições legais, e;

**CONSIDERANDO**, a necessidade Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP;

**CONSIDERANDO**, a justificativa apresentada pelo Diretor Presidente da ARSEP e o parecer emitido pela Assessoria Jurídica, o qual manifestou pela viabilidade e legalidade da referida contratação nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações;

**CONSIDERANDO**, o Parecer Técnico emitido pelo do Controle Interno, o qual alegou que o referido processo está revestido de todas as formalidades legais, nas fases de habilitação, julgamento, publicidade e contratação, estando apto a gerar despesas para a municipalidade;

**CONSIDERANDO**, que as disposições do inciso V do art. 74, da mesma Lei, preveem em hipótese de Declaração de Inexigibilidade de Licitação, para a locação de imóvel afim de atender as necessidades das Administração Pública;

**CONSIDERANDO**, que a Senhora **KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**, inscrita no CPF sob nº 117.851.012-34, apresentou preço compatível com os praticados no mercado, e dentro dos parâmetros legais, bem como dentro dos parâmetros da Avaliação Imobiliária;



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



## RESOLVE:

**DECLARAR INEXIGÍVEL**, a realização do procedimento nos termos acima, para a locação de imóvel de propriedade da Senhora **KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**, inscrita no CPF sob nº 117.851.012-34, situado na Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377 Lotes 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos, CEP 68.447-000, Barcarena-PA, com o valor global de **R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)**, pelo período de 12 (doze) meses, conforme apresentado na proposta comercial.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

Barcarena/PA, 08 de Janeiro de 2024.

  
**ALDINEIA SILVA MOURA**  
Agente de Contratação



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP  
INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP**

**DESPACHO**

Ao

**Ilmo. Sr. FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**  
**Diretor Presidente de Regulação na ARSEP**

Submetemos a elevada consideração de Vossa Excelência o resultado do julgamento do procedimento em referência, onde passou por pareceres da Assessoria Jurídica e do Controle Interno.

Abalizado na Proposta e documentação apresentada pela Sra. **KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**, inscrita no CPF sob nº 117.851.012-34, residente e domiciliada na Trav. Ezequiel José da França, Vila dos Cabanos, CEP 68.445-000, Barcarena/PA, para Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP, situado na Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377 Lotes 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos, CEP 68.447-000, Barcarena-PA, com o valor global de **R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)**, pelo período de 12 (doze) meses, solicitamos a Vossa Excelência a **RATIFICAÇÃO** do resultado desta licitação à licitante vencedora, por ter sido avaliada e julgada como vantajosa para a Administração.

Barcarena/PA, 08 de Janeiro de 2024.

  
**ALDINEIA SILVA MOURA**

Agente de Contratação



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010304-ARSEP  
INEXIGIBILIDADE Nº 004/2024-ARSEP**

**TERMO DE RATIFICAÇÃO**

O **Diretor Presidente da ARSEP, de Barcarena/PA**, no uso de suas atribuições Legais e,

**Considerando** a necessidade de Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP, conforme Termo de Referência em apenso aos autos;

**Considerando** a previsão orçamentária na LOA vigente e a existência de saldo orçamentário conforme atestado pelo setor competente;

**Considerando** a proposta comercial e demais documentos da Locatária em apenso aos autos;

**Considerando** a justificativa de contratação direta e o Parecer Jurídico, ambos em apenso aos autos;

**RESOLVE:**

I - Homologar a inexigibilidade ratificando a justificativa de contratação e o Parecer Jurídico em apenso aos autos que orientam pela inexigibilidade, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações, determinando a Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena – ARSEP, de propriedade da Sra. **KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**, inscrita no CPF sob nº 117.851.012-34, situado na Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377 Lotes 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos, CEP 68.447-000, Barcarena-PA, com o valor global de **R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)**, pelo período de 12 (doze) meses;

II - Determinar ao setor competente que proceda a publicação, conforme de estilo, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar desta assinatura, bem como que prepare o instrumento de contrato, se for necessário.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

Barcarena/PA, 08 de Janeiro de 2024.

**FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**  
*Franklin J. Sales Costa*  
**Diretor Presidente**  
Diretor Presidente de Regulação  
Decreto nº 1236/2023-GPMB  
ARSEP



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP  
INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP**

## **PUBLICAÇÃO DE EXTRATO DE RATIFICAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE**

**Modalidade e Fundamento da Contratação Direta:** Inexigibilidade, art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações.

**Partes:** Agência Reguladora de Serviços Públicos (ARSEP), de Barcarena/PA, e KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA, CPF: 117.851.012-34.

**Objeto:** Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena – ARSEP.

**Valor:** R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais).

**Data de Ratificação:** 08 de Janeiro de 2024.

**Ordenador Responsável:** Franklin Tavernard Sales Costa.

**CERTIFICO** a publicação deste extrato no mural de avisos da ARSEP e enviado para publicação na Imprensa Oficial do Município de Barcarena (DOM).

Barcarena/PA, 09 de Janeiro de 2024.

  
**ALDINEIA SILVA MOURA**  
Agente de Contratação



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP  
INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP**

## CONVOCAÇÃO PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO

O Município de Barcarena/PA, por meio da **AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS (ARSEP)**, convoca a **SRA. KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**, CPF: 117.851.012-34, para assinatura do contrato decorrente da **INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP**.

Cumpre-nos informar que a desatenção injustificada acarretará as sanções previstas em lei.

Sendo o que de momento se nos apresenta, subscrevemo-nos com apreço.

Barcarena/PA, 10 de Janeiro de 2024.

  
ALDINEIA SILVA MOURA

Agente de Contratação



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP  
INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP  
CONTRATO Nº 2024011203-ARSEP**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO, QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BARCARENA,  
ATRAVÉS DE SUA AGÊNCIA REGULADORA  
DE SERVIÇOS PÚBLICOS (ARSEP) E A SRA.  
KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA.**

A **AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS (ARSEP)**, Pessoa Jurídica de Direito Público interno, com inscrição no CNPJ sob o 29.543.942/0001-06, com sede situada à Rodovia PA km 481, s/n, Complexo Administrativo São Francisco, CEP 68.447-000, Barcarena, Estado do Pará, neste ato, representada por seu representante legal, o Senhor FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 653.867.792-49, residente e domiciliado no Município de Barcarena, doravante denominada **LOCADORA** e de outro lado, a Senhora **KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**, brasileiro, casada, advogada, OAB/PA 15.021 e no CPF 117.851.012-34, residente e domiciliada na Trav. Ezequiel José da França, Vila dos Cabanos, CEP 68.445-000, Barcarena/PA, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, resolvem nos termos do resultado do processo licitatório na modalidade **INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP**, ajustar a celebração do presente Contrato Administrativo, com base na Lei Federal nº 14.133/21 e as condições declaradas e reciprocamente aceita abaixo transcrita:

## **1. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO**

1.1. Constitui-se como objeto deste a Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena – ARSEP

1.1.1 O imóvel encontra-se situado na Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377 Lotes 20 e 21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos, CEP 68.447-000, Barcarena-PA

1.2. Com a locação, busca-se:

- a) garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos.
- b) conferir facilidade de acesso ao público-alvo e qualidade no atendimento;
- c) obter estrutura apta e compatível com o serviço público a ser prestado com qualidade;
- d) não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela ARSEP.



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



1.2. Vinculam-se ao presente Contrato a **Inexigibilidade nº 003/2024-ARSEP** observando o que consta do **Processo Administrativo Nº 2024010303-ARSEP**, bem como a proposta comercial da **LOCATÁRIA**, os quais constituem parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA: DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. O valor do aluguel é **RS7.000,00 (sete mil reais)** mensais, totalizando um valor global de **RS84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)**.

2.2. O pagamento será efetuado no mês subsequente a locação, em até 10 (dez) dias, através de depósito na Agência nº 3500-9, Conta nº 5420-8, do Banco do Brasil.

2.3. Caso o dia do vencimento coincida com dia não útil, o pagamento será feito no primeiro dia útil subsequente a data do vencimento, sem incidência de multa.

## 3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO REAJUSTE

3.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

3.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do Contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo LOCADORA, do índice de reajuste, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade

3.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

3.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o LOCADORA pagará ao Contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

3.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

3.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

3.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

3.8. O reajuste será realizado por apostilamento, nos termos do art. 136 da Lei nº 14.133/21.



+55 91 99166-8646  
contato@arseparcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Accesse nosso site



## 4. CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes desta contratação serão suportadas pelo orçamento fixado na Lei Orçamentária Anual de 2024, na seguinte dotação orçamentária: Atividade: 04.122.0014.2.229.000 – Manutenção da Agência Reguladora de Serviços Públicos. Classificação Econômica - 3.3.90.36.14.00 – Locação de Imóveis.

## 5. CLÁUSULA SÉTIMA - DA HABILITAÇÃO E RESPONSABILIZAÇÃO PROFISSIONAL

5.1. A LOCATÁRIA obriga-se a manter durante toda a vigência contratual as credenciais necessárias e/ou registro nos órgãos de classe competente que a tornam apta a realizar o objeto desta contratação, de forma que não venha exercer atividade, na forma do art. 62 da Lei nº 14.133/2021.

5.2. A apuração das faltas cometidas pela LOCATÁRIA no exercício de atividades necessárias à execução deste contrato será efetuada mediante processo administrativo adequado, sendo assegurado sempre o contraditório e ampla defesa.

5.3. No caso de responsabilização da LOCATÁRIA por perdas e danos causado à LOCADORA e/ou a Terceiros, aplicam-se as sanções administrativas previstas na CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA deste contrato, independente da resolução do mesmo.

5.4. Havendo responsabilização judicial da LOCADORA pela má atuação, seja dolosa ou culposa, da LOCATÁRIA, fica aquela autorizada a tomar todas as medidas administrativas ou judiciais para a cobrança de indenização compensatória pelas perdas e danos sofridos.

## 6. CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES

I - A LOCATÁRIA obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;
- g) Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- h) Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- i) Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água;
- j) Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- l) Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- m) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

## II A LOCADORA obriga-se a:

- a) - Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) - Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) - Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- g) - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- h) - Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- i) - Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;



## 7. CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO.

7.1. A LOCADORA designará um fiscal do contrato para acompanhamento e fiscalização da sua execução, que registrará em relatório todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados.

7.2. Os esclarecimentos solicitados pela fiscalização deverão ser prestados imediatamente, salvo quando implicarem indagações de caráter técnico, hipótese em que serão respondidas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas.

7.3. Fica designado o servidor para representar a Administração no exercício do dever de acompanhar e fiscalizar a execução do presente contrato, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/21.

## 8. CLÁUSULA DÉCIMA - DA VIGÊNCIA

8.1. A vigência deste Contrato inicia-se da assinatura deste contrato até o término em 31 de dezembro de 2024, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/21, podendo ser prorrogado por termo aditivo conforme disciplina o art. 107 e 111 do mesmo diploma legal.

## 9. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS SANÇÕES

9.1 Comete infração administrativa nos termos dos incisos do art. 155 da Lei nº 14.133/21, e ficará sujeito as seguintes sanções, nos termos do art. 156 e ss. da Lei nº 14.133/21:

9.1.1. Advertência, quando o contratado der causa a inexecução parcial do contrato, sendo que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, nos termos do §2º do art. 156 da Lei nº 14.133/21;

9.1.2. Multa de 1% (um por cento) por dia de atraso no cumprimento das obrigações assumidas, incidentes sobre o valor do Contrato, até o 10º (décimo) dia;

9.1.3. Multa de 2% (dois por cento) por dia de atraso no cumprimento das obrigações assumidas, incidentes sobre o valor do Contrato, após o 10º (décimo) dia.

9.1.4. Suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração, no prazo de até 03 (três) anos, nos termos do §4º do art. 156 da Lei nº 14.133/21.

9.1.5. Ser declarada inidônea para licitar e contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCATÁRIA ressarcir a LOCADORA pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada, nos termos do §5º e §6º do art. 156 da Lei nº 14.133/21.

9.2. O valor da multa, aplicado após regular processo administrativo, será descontada do pagamento devido pela Administração ou, quando for o caso, cobrado judicialmente;



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



9.3. As sanções previstas nos itens “11.1.1”, “11.1.4” e “11.1.5” desta cláusula poderão ser aplicadas juntamente com as previstas nas letras “11.1.2” e “11.1.3”, facultada a defesa prévia da LOCATÁRIA, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar de sua notificação;

9.4. A critério da Administração poderão ser suspensas as penalidades, no todo ou em parte, quando a falha for devidamente justificado pela LOCATÁRIA e aceito pela LOCADORA que fixará novo prazo, este improrrogável, para a completa execução das obrigações assumidas.

## 10. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA INEXECUÇÃO E DA RESCISÃO

10.1. Caso a parte LOCATÁRIA descumpra as cláusulas do presente contrato, bem como, incorra nos motivos relacionados no art. 137 da Lei nº 14.133/21, O LOCADORA reserva-se ao direito de rescindir de forma consensual ou unilateral o contrato, nos termos do art. art. 138 e art. 139 do mesmo diploma legal.

10.2. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

## 11. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA PUBLICAÇÃO

11.1. A publicação resumida deste contrato, no mural localizado no Hall de entrada da Autarquia Municipal, condição indispensável para sua eficácia, será providenciada pela LOCADORA, até o décimo dia seguinte a sua assinatura.

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DOS CASO OMISSOS

12.1. Os casos omissos serão decididos pela LOCADORA, segundo as disposições contidas na Lei Federal nº 14.133/21 e demais normas aplicáveis.

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DO FORO

13.1. As partes elegem o foro da Cidade de Barcarena, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento deste instrumento, desde que não possam ser dirimidas pela mediação administrativa, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

13.2. E, por estarem de acordo com todas as cláusulas, as partes resolvem celebrar o presente contrato, o qual, depois de lido e achado conforme, foi assinado pelos representantes das partes, na presença de 02 (duas) testemunhas, em 02 (duas) vias de idêntico teor e forma.

Barcarena/PA, 12 de Janeiro de 2024.



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

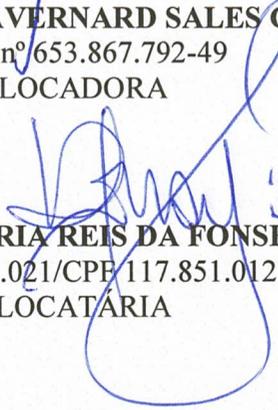
Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



  
**AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS (ARSEP)**  
CNPJ Nº 29.543.942/0001-06  
**FRANKLIN TAVERNARD SALES COSTA**  
CPF nº 653.867.792-49  
LOCADORA

  
**KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**  
OAB/PA 15.021/CPE/117.851.012-34  
LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS:

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

CPF: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP  
INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP**

**PUBLICAÇÃO DE EXTRATO DE CONTRATO Nº 2024011203**

**PARTES:** Agência Reguladora de Serviços Públicos (ARSEP), de Barcarena/PA, e a Sra. KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA, CPF: 117.851.012-34.

**OBJETO:** Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP.

**VALOR GLOBAL:** R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais).

**RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:** Exercício 2024. Atividade: 04.122.0014.2.229.000 – Manutenção da Agência Reguladora de Serviços Públicos. Classificação Econômica - 3.3.90.36.14.00 – Locação de Imóveis

**DATA DA ASSINATURA:** 12 de Janeiro de 2024.

**VIGÊNCIA:** 12 de Janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024.

**Registrado e publicado nesta data:**

  
**ALDINEIA SILVA MOURA**

Agente de Contratação



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024010303-ARSEP  
INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP**

## **CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO DO EXTRATO DE CONTRATO**

Certifico para os devidos fins, que foi publicado na Imprensa Oficial do Município de Barcarena (DOM) e quadro de aviso e publicações dessa Municipalidade o extrato referente ao contrato firmados entre a **AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS (ARSEP)** e a **SRA. KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**, contrato nº **2024011203-ARSEP**, referente ao processo de **INEXIGIBILIDADE Nº 003/2024-ARSEP**.

Barcarena/PA, 12 de Janeiro de 2024.

  
**ALDINEIA SILVA MOURA**  
Agente de Contratação



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site



## PARECER DO CONTROLE INTERNO SOBRE O CONTRATO 2024011203-ARSEP

PARECER	Nº 006/2024-ARSEP
PROCESSO ADMINISTRATIVO	Nº 2024010303-ARSEP
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO	Nº 003/2024-ARSEP
INTERESSADO	Agência Reguladora de Serviços Públicos - ARSEP
ASSUNTO	Locação de imóvel para funcionamento da Agência Reguladora de Serviços Públicos de Barcarena - ARSEP.

### 01. RELATÓRIO

Em atendimento à determinação contida no §1º, do art. 11, da RESOLUÇÃO Nº 11.535/TCM, de 01 de Julho de 2014, este Controle Interno **DECLARA**, para todos os fins de direito, junto ao Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará (TCM/PA), que analisou integralmente os autos do Processo nº 2024010303-ARSEP, referente ao Procedimento Licitatório de Inexigibilidade de Licitação nº 003/2024-ARSEP, que tem por objeto a Contratação de pessoa jurídica especializada, visando à prestação de serviços técnicos em Assessoria e Consultoria Administrativa na análise, adequação e aplicação da nova lei de licitações (Lei Federal nº 14.133/2021), para cumprimento das determinações legais, a fim de atender as necessidades da Autarquia Municipal, ARSEP, no valor global de R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), e o Contrato nº 2024011203-ARSEP, originário do Procedimento Licitatório já identificado, celebrado pela CONTRATANTE, **AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS-ARSEP**, com a CONTRATADA, **KÁTIA MARIA REIS DA FONSECA**, no valor global supramencionado, podendo prorrogar por igual período, fundamentado nos arts. 107 e 111 da Lei nº 14.133/21, e demais regras esculpidas pelo mesmo regramento legal, bem como os demais instrumentos legais correlatos.

O Parecer Jurídico sugeriu o prosseguimento do processo licitatório.

Após o Parecer deste Controle Interno, de 08 de janeiro de 2024, houve novas documentações acostadas aos autos, como a Declaração de Inexigibilidade, Despacho para Ratificação, Termo de Ratificação, Publicação do Extrato de Ratificação, Convocação para assinatura do Contrato, Contrato devidamente assinado pelas partes, Publicação do Extrato do Contrato; Certidão de afixação.

É o Relatório.



## 02. ANÁLISE

Analisando a documentação encaminhada a este Controle Interno, verificamos, analisamos e, por isso, **DECLARA** que o Processo Licitatório e o Contrato encontram-se:

REVESTIDOS DE TODAS AS FORMALIDADES LEGAIS, NAS FASES INTERNA, DE HABILITAÇÃO, DO JULGAMENTO, DA PUBLICIDADE E DA CONTRATAÇÃO.

Ademais, consta o parecer jurídico favorável.

Por fim, este Controle Interno acompanha o parecer jurídico quanto à legalidade do procedimento, estando apto a gerar despesas.

## 03. CONCLUSÃO

Salvo melhor juízo, este Controle Interno entende que o Processo Licitatório e o Contrato, supramencionados encontram-se em ordem, podendo a Administração Pública dar sequência a realização e execução das referidas despesas e, por fim, **DECLARA** estar ciente de que as informações aqui prestadas estarão sujeitas à comprovação por todos os meios legais admitidos, sob pena de crime de responsabilidade.

Barcarena/PA, de 12 de Janeiro de 2024.

**MILSON PAULO MORAES ALTENHOFEN**  
**Controlador Interno**  
**Decreto nº 82/2021-GPMB**



+55 91 99166-8646  
contato@arsepbarcarena.com.br

Av. Cônego Batista Campos, Qd. 377, L. 20 e  
21, Núcleo Urbano, Vila dos Cabanos  
Barcarena-PA, CEP 68447-000.



Acesse nosso site

