



PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

Constitui objeto do presente processo à **LOCACAO DE IMOVEL NAO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA AGÊNCIA DISTRITAL DE BOA ESPERANCA, TENDO COMO OBJETO A IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO DO PONTO DE INCLUSÃO (PID) DO PROJETO JUSTIÇA SEM FRONTEIRAS NO MUNICÍPIO DE SANTARÉM EM FAVOR DO DISTRITO DE BOA ESPERANÇA, PROVENIENTE DO ACORDO DE COOPERAÇÃO MÚTUA 002/2024 - TJPA E O MUNICÍPIO DE SANTARÉM**

2. JUSTIFICATIVA

2.1 A Demanda ora em análise refere-se a Locação de Imóvel, destinado para o Ponto de Inclusão Digital ao distrito de Boa Esperança, uma vez que a futura celebração do acordo de Cooperação Mútua com o Município de Santarém, proporcionará aos comunitários acesso à justiça, evitando toda a logística de se deslocarem até o Fórum da Comarca de Santarém. A recomendação desses pontos de inclusão por conta dos Tribunais de Justiça, visa justamente maximizar o acesso à justiça no território nacional, em especial áreas distantes e diminuindo as distancias com o serviço público de justiça.

2.2 A municipalidade não possui imóvel próprio na Comunidade de Boa Esperança, há apenas uma sala que onde opera a Agencia Distrital por intermédio de locação, tendo em vista a carência de espaço próprio compatível para tal finalidade, reunindo todas características necessárias para o desempenho das atividades pertinentes a demanda pretendida, torna-se necessária a locação de tal espaço.

2.3 Ressaltamos que a presente locação será feita por Modalidade de Licitação Inexigibilidade, sendo inviável a competição em especial pela sua localização do objeto, suas dimensões necessárias a Administração e em especial pela inexistência de outro imóvel localizado na área para suprir a demanda esperada, sob regime de execução direta, para atender no Artigo 74, V, da Lei 14.133/2021

3. ESPECIFICAÇÃO DA LOCAÇÃO





ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QTD (MÊS)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NAO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA AGÊNCIA DISTRITAL DE BOA ESPERANCA, TENDO COMO OBJETO A IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO DO PONTO DE INCLUSÃO (PID) DO PROJETO JUSTIÇA SEM FRONTEIRAS NO MUNICÍPIO DE SANTARÉM EM FAVOR DO DISTRITO DE BOA ESPERANÇA, PROVENIENTE DO ACORDO DE COOPERAÇÃO MÚTUA 002/2024 - TJPA E O MUNICÍPIO DE SANTARÉM.	MÊS	12	R\$ 650,00	R\$ 7.800,00

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1 Conforme o artigo 74, V, é inexigível a licitação quando inviável a competição em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. (LEI MUNICIPAL)

5. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL

O imóvel da presente demanda fica localizado no KM 43 da PA-370 – Rodovia Santarém Curuá-Una, Distrito de Boa Esperança.

- Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato.
- Instalações condignas ao atendimento ao comunitários do Distrito de Boa Esperança.
- A sala deve está em perfeitas condições de uso.
- Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista do imóvel;
- Deverá os sistemas elétricos, hidráulico e a instalações prediais do imóveis está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais.

6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

As despesas oriundas da presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentaria:

Atividade: 2025– MANUTENÇÃO DAS ADMINISTRAÇÕES DISTRITAIS

Elemento de Despesa: 3.3 90.36.00.00 (OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA)





Ficha:328

Fonte:1500

Valor Global: R\$ 7.800,00 (Sete mil e oitocentos reais)

Em caso de prorrogação no exercício seguinte, correrá à conta dos recursos próprios para atender às despesas de mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro, através de apostilamento.

7. DA VIGÊNCIA

O contrato terá vigência de 12 meses, tendo seu início em março de 2024.

8. VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1 O Valor da Contratação é de R\$ 7.800,00 (Sete mil e oitocentos reais), a serem pagos de fracionada no período de 12 (Doze) meses, sendo o valor mensal de R\$ 650,00 (Seiscentos e cinquenta reais).

8.2 O valor acompanha ao estipulado por meio do Parecer técnico de Vistoria e Laudo de Avaliação do imóvel, realizado por profissional devidamente habilitado no CREA, na qual conteve memorial descritivo, fotos e avaliação de valor.

8.3

9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1. Caberá a LOCATÁRIA:

- a) todas as despesas com o consumo de água, luz, e outras ligadas ao uso do imóvel;
- b) todas as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou atraso no pagamento de quantias sob a sua responsabilidade;
- c) a execução de todas as obras que importem em segurança do imóvel;
- d) a manutenção de toda a parte estrutural do imóvel em perfeitas condições, inclusive pintura;
- e) a execução de obras necessárias ao aproveitamento do imóvel, atentando a finalidade do imóvel que não afetem a sua estrutura.
- f) as benfeitorias introduzidas pela LOCATÁRIA ficarão fazendo parte integrante do imóvel, excetuadas as que sejam removíveis que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado;
- g) a substituição de pertences ou acessórios danificados por terceiros ou por si mesmo, do mesmo tipo e qualidade, que se tornarem deficientes e inúteis aos fins a que se destina;
- h) não sublocar, nem emprestar o imóvel no todo ou em parte, sem o consentimento por escrito do LOCADOR, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente para que o imóvel seja desimpedido no termino do contrato;
- i) proceder à entrega do imóvel devidamente pintado e com todos os equipamentos e acessórios indicados no termo de vistoria do imóvel.

10. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1. Caberá ao Locador:

- a) todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel locado;
- b) todos os demais tributos municipais que recaírem sobre contrato de locação com o IPTU;
- c) entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;





- d) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, oferecendo condições de segurança aos seus usuários;
- e) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- f) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- g) fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- h) fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- i) exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- j) manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Inexigibilidade de licitação, zelando, com isso, pela boa execução do contrato;
- k) realizar vistorias no imóvel quando houver conveniência, respeitando os preceitos da lei do inquilinato;
- l) informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- m) dar preferência ao LOCATÁRIO para aquisição do imóvel no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou dação em pagamento. Deverá, ainda, informar ao LOCATÁRIO mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio a ciência inequívoca.

11. DO REAJUSTAMENTO

11.1. O valor da locação é irrevogável, salvo o seu reajustamento anual a cada aniversário da assinatura do contrato, e após o término de vigência deste;

11.2. Em caso de reajustamento e prorrogação da locação, as partes concordam em utilizar-se para correção dos aluguéis o IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) *pro rata tempore*, ou sendo este calculado, por qualquer índice de preços oficiais ou não, que reflita a variação de preços, no período de reajuste ou acordo entre as partes, conforme valor de mercado imobiliário à época, para locação comercial, obedecidas as características próprias do imóvel e sua localização.

12. DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização da execução do contrato será exercida pelos servidores designados, a ser devidamente designado pela Unidade Requisitante, por Portaria ou Cláusula Contratual, ao qual competirá velar pela perfeita execução do objeto, em conformidade com o disposto neste Termo de Referência e na proposta da CONTRATADA;

12.2. Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contrato, o agente fiscalizador dará ciência a CONTRATADA, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas.

12.3. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto, aí incluídas imperfeições de natureza técnica ou aquelas provenientes de vício redibitório, como tal definido pela lei civil.





12.4. O contratante reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso o mesmo afaste-se das especificações deste Termo de Referência e da proposta da CONTRATADA.

13. PAGAMENTO

O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias úteis após, a entrega da nota fiscal para verificação e confirmação, conforme solicitação, referente ao objeto contratual com o devido termo de execução assinado entre as partes.

14. PAGAMENTO

14.1 A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e à Lei nº 8.245/91, ficando assegurado ao **LOCADOR** todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação;

14.2 . Pela inexecução total ou parcial do presente Contrato, aplicam-se as penalidades contidas na Lei nº. 14.133/21.

a) **Advertência**, quanto o CONTRATADO der causa a inexecução total ou parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição da penalidade mais grave (156§2º da Lei de 14.133/2021);

b) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticada as condutas descritas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII da Lei 14.133/2021, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (Art. 156, §4º da lei 14.133/2021);

c) **Declaração de Inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticada as condutas descritas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156§5 da Lei 14.133/2021);

d) **Multa**:

i) Compensatória de 30% (Trinta por cento) sobre o valor do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

15. DA RESCISÃO

15.1. O Contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela SEMG ou bilateralmente, atendida sempre a conveniência administrativa e quando ocorrer situações previstas nos artigos 138 e 139 da Lei nº 14.133/21 e alterações posteriores. A critério da SEMG caberá a rescisão do contrato, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, quanto a LOCADORA:

a) não cumprir qualquer das obrigações contratuais assumidas;

b) ocorrência de outras situações que possam afetar a execução do contrato.

Parágrafo Único. A parte que der causa ao ajuizamento de ação decorrente de infrações legais ou contratuais, responderá pelas custas e despesas processuais bem como honorários advocatícios, desde já fixados em 10% (dez por cento).

16. CONCLUSÃO

Desta forma, entendendo estarem presentes todos os requisitos para a contratação pretendida, por meio de inexigibilidade de licitação, submetemos esses esclarecimentos à autoridade superior para análise e deliberação.





Santarém/PA - 28 de Fevereiro de 2024.

Solicitado em:

Autorizado por:

CRISTIANA PORTELA TIBÚRCIO CASTRO

Núcleo de Administração e Finanças – NAF II
Decreto nº 143/2023-GAP/PMS

EMIR MACHADO DE AGUIAR

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO
DEC. 006/2023-GAP/PMS

