

PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DOS CONSELHOS PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SEMTEPS

2. JUSTIFICATIVA

A Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social, vem justificar a necessidade de locação de Imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos Municipais de Belterra.

Na Casa dos Conselhos Municipais funcionará 3 conselhos sendo eles: Conselho Municipal de Assistência Social-CMAS, Conselho Municipal dos direitos da Criança e do Adolescente-CMDCA, Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa-CMDPI.

O Conselho Municipal de Assistência Social (CMAS) é um órgão fundamental para garantir os direitos da população em situação de vulnerabilidade social em cada município. Composto por representantes do governo e da sociedade civil, o CMAS tem como principal objetivo formular, acompanhar e controlar a política de assistência social em seu âmbito de atuação.

O Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente (CMDCA) é um órgão fundamental para garantir os direitos de crianças e adolescentes em um município. Ele é composto por representantes da sociedade civil e do poder público, trabalhando de forma paritária para deliberar, propor, acompanhar e controlar políticas públicas voltadas para essa faixa etária.

O Conselho Municipal do Idoso é um órgão fundamental para garantir os direitos e promover a qualidade de vida da população idosa em cada município. Composto por representantes do governo e da sociedade civil, este conselho tem como principal objetivo formular, acompanhar e controlar as políticas públicas direcionadas aos idosos.

A inexigibilidade em relação à locação de imóveis para a Casa dos Conselhos Municipais, é uma medida que busca agilizar e simplificar a obtenção de espaços físicos adequados para o funcionamento desses órgão tão importante. A Casa dos Conselhos precisa de um local adequado para realizar suas reuniões, atender à população e desenvolver suas atividades, assim como necessita de espaço para guardar os documentos e materiais de trabalho dos conselheiros.

Considerando que o Município de Belterra, não possui imóveis disponíveis para as atividades correlatas a este setor, nem verbas disponíveis para aquisição e compra de um imóvel nesta localidade, assim sendo, buscou um disponível para locação e que atendesse as necessidades dos setores, como , boa localização(que facilite acesso aos agentes políticos, servidores e demais técnicos e população), com ventilação adequada, e conteúdos boas características estruturais, conforme comprovação do laudo técnico de Vistoria.

Considerando que, a escolha recai sobre o imóvel localizado na Estrada Um, Bairro Centro, Município de Belterra de propriedade de Tercia Mara Santos Moura de Lins, CPF nº 403.201.972-04, conforme o art 74, V da Nova lei de Licitações que diz:

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.

Considerando ainda o Artigo 74, §5º, incisos II e III da Lei 14.133/21, foram atendidos conforme autos do processo, ou seja, fora encontrado o imóvel que atendesse as nossas necessidades, emitindo assim a certificação da Inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendessem o objeto da locação e justificou-se a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciou suas vantagens, conforme alude o dispositivo legal:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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.

Considerando que o imóvel é singular para ser locado pela Administração Pública, uma vez que ele está localizado na área urbana da Cidade de Belterra, próximo às repartições públicas e em rua de fácil localização. Além disso, o imóvel é adequado para acomodar a Casa dos Conselhos, visto a área de tamanho adequada e boa estrutura, elétrica em bom estado de funcionamento, contém coleta de lixo, contém água potável.

A avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando necessárias, foi conduzida pela Engenheira Shirleise Nayara da Silva Pereira, CREA nº 1515864790, conforme exigência do Artigo 74, § 5º, Inciso I da Lei 14.133/21:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

§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;

Portanto, atendendo as informações acima, não é viável a abertura de um processo licitatório para a Locação de imóveis na zona urbana do Município de Belterra para o funcionamento da Casa dos Conselhos, uma vez que já foi realizada a pesquisa e certificada que não há outro imóvel que atenda às necessidades de forma tão adequada.

Contudo, justificamos a necessidade da contratação de Locação de Imóvel por Inexigibilidade, fundamentada no Art 74, V da Lei 14.133/21 para o funcionamento da Casa dos Conselhos Municipais.

Sendo o que se apresentava para o momento.

• **DESCRIÇÃO E QUANTIDADE:**

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QTD	Valor Mensal	Valor Total
01	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da casa dos conselhos para atender as necessidades da semteps	MÊS	12	R\$ 650,00	R\$ 7.800,00
Valor Total: R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais)					

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELTERRA
Nº 0618

A proposta apresentada propõe-se, que a remuneração será em valor fixo, correspondente a locação do imóvel pelo período de 12 meses, no valor de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais mensais), portanto, ficando o valor total de: R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais)

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com Tércia Mara Santos Moura de Lins, levando em consideração que o imóvel apresentado na proposta estar dentro dos parâmetros exigido por essa secretaria, conforme documentos acostados aos autos deste processo.

3. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a realização de contratação de uma locação de um imóvel onde o mesmo irá atender as necessidades da semteps para as atividades dos conselhos municipais serão necessários possuir alguns requisitos a serem atendidos incluem:

3.1. Regularização Jurídica

- Documentação legal: O imóvel deve estar com toda a documentação em dia, incluindo escritura, matrícula atualizada, certidões negativas de débitos, e estar registrado no cartório de imóveis competente.

- Impedimentos legais: Verificar se não há impedimentos legais, como penhoras, hipotecas ou outras situações que possam afetar o uso ou a locação do imóvel.

3.2. Estrutura Física e Conservação

- Estado de conservação: O imóvel deve estar em boas condições de uso, sem problemas estruturais aparentes, infiltrações, rachaduras ou danos significativos que comprometam a segurança ou o conforto.

- Áreas funcionais: O imóvel deve possuir ambientes que atendam às necessidades da prefeitura, como salas de reunião, recepção, banheiros suficientes, etc.

- Infraestrutura básica: Verificar as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias. Esses sistemas devem estar em bom funcionamento e atender às normas técnicas.

3.3. Adequação ao Uso

- Tamanho e layout: O imóvel deve ter o tamanho e o layout adequado para o fim a que se destina. Se o objetivo for abrigar um departamento da prefeitura, por exemplo, é necessário que haja espaço suficiente para acomodar a equipe e realizar as atividades.

3.4. Localização e Acessibilidade

- Facilidade de acesso: O imóvel deve ser de fácil acesso para os cidadãos e para os servidores públicos. Isso inclui proximidade com transporte público e vias de grande circulação.

- Estacionamento: A existência de vagas de estacionamento para servidores e cidadãos pode ser um fator importante dependendo do tipo de serviço que será prestado.

3.5. Eficiência Energética e Sustentabilidade

- Eficiência energética: Preferencialmente, o imóvel deve contar com sistemas que contribuam para a eficiência energética, como iluminação LED, ventilação natural, aproveitamento de luz solar, etc.

- Sustentabilidade: Pode ser um diferencial positivo se o imóvel possuir algum sistema de coleta de água da chuva, energia solar, ou outras práticas de sustentabilidade.

3.6. Validade de Avaliações e Inspeções

- Vistoria prévia: Uma vistoria técnica pode ser exigida para assegurar que o imóvel está em boas condições. Ela pode ser feita por engenheiros ou arquitetos que verificam a adequação do imóvel.

- Avaliação de valor de mercado: Pode ser necessária uma avaliação imobiliária formal para determinar o valor justo de mercado do aluguel ou pesquisa de contratos realizado com a administração pública.

3.7. Segurança Contratual

- Garantias contratuais: O contrato de locação deve conter cláusulas que protejam ambas as partes, especialmente em relação à duração do contrato, valor do aluguel, reajustes, responsabilidades por manutenção e melhorias.

- Cláusulas de rescisão: Prever cláusulas que especifiquem as condições para rescisão do contrato, tanto por parte do locador quanto da prefeitura.

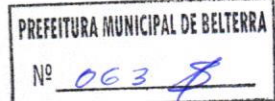
3.8. Outros Critérios Específicos

- Uso específico: Dependendo da finalidade do imóvel (escritório administrativo), pode haver exigências adicionais, como licenças sanitárias, condições de ventilação e iluminação, entre outras.

- Atendimento às necessidades do município: A prefeitura pode exigir que o imóvel tenha características específicas, como acessibilidade a internet, cabeamento de rede, ou outros requisitos funcionais conforme a finalidade da locação.

Esses requisitos visam assegurar que a contratação atenda plenamente às necessidades da SEMTEPS, contribuindo para a eficiência e qualidade na gestão dos conselhos municipais

4. ENQUADRAMENTO:



Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

v - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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.

5. RAZÃO DA ESCOLHA DO EXECUTANTE

A proprietária do imóvel Tércia Mara Santos de Lins, inscrita no CPF nº 403.201.972-04, está dentro dos parâmetros exigidos para atender as demandas dos conselhos municipais vinculado a semteps.

6. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Nos casos de atrasos injustificados ou inexecução total ou parcial dos compromissos assumidos com a Administração aplicar-se-ão as sanções administrativas estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

7. DA VIGENCIA DO CONTRATO

O contrato terá vigência de 12 meses, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

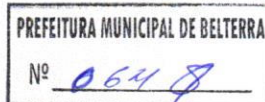
8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

LOCADOR obriga-se a:

- 8.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 8.2 Garantir, durante o tempo da locação, manutenção para o uso pacífico do imóvel;
- 8.3 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 8.4 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 8.5 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 8.6 O locador será responsável pela limpeza do quintal, sendo de responsabilidade da secretaria, apenas a limpeza do prédio em si.

9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

O LOCATÁRIO obriga-se a:



- 9.1 Pagar o aluguel, no prazo estipulado no projeto básico e contrato;
- 9.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 9.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 9.4 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 9.5 **Pagar as despesas de ENERGIA ELÉTRICA E ÁGUA**
- 9.6 Aplicar à contratada as sanções administrativas regulamentares e contratuais cabíveis;
- 9.7 Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeição, falha ou irregularidade verificada com o fornecimento dos serviços contratados, para que seja reparada ou corrigida, sem prejuízo das penalidades cabíveis;
- 9.8 Disponibilizar todas as informações e documentos necessários à realização do serviço;
- 9.9 Fiscalizar a realização dos serviços, através de sua unidade competente, podendo, em decorrência, solicitar providências da contratada, que atenderá ou justificará de imediato sendo que o não atendimento sujeitará a contratada as penalidades e/ou generalidades prevista em Lei.

10. DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

10.1 A Contratada deverá apresentar nota fiscal para liquidação e pagamento da despesa, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do adimplemento da obrigação.

10.2 Para efeito de cada pagamento, a nota fiscal/fatura deverá estar acompanhada das certidões fiscais do locador.

10.3 A Secretaria Municipal Do Trabalho e Promoção social reserva-se o direito de recusar o pagamento se, no ato da atestação, os serviços executados não estiverem em perfeitas condições de desempenho ou em desacordo com as especificações apresentadas e aceitas.

10.4 O prazo a ser pago pelo objeto desse processo de inexigibilidade será de 30 (trinta) dias, após a ordem do serviço de locação do imóvel desta licitação, sendo pago à adjudicatária nas condições estipuladas na minuta do contrato administrativo, entrega dos produtos e aceitação do objeto deste Termo, se nenhuma irregularidade for constatada; acompanhados da Nota fiscal/Fatura e recibo, com as respectivas notas de entrega e relatório do fornecimento dos itens solicitados;

10.6 A Secretaria Municipal Do Trabalho e Promoção social terá o direito de descontar de fatura quaisquer débitos do licitante contratado, em consequência de penalidades aplicadas.

10.7 Nenhum pagamento será efetuado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira, sem que isso gere direito à alteração dos preços, ou de compensação financeira por atraso de pagamento.

11. DA FISCALIZAÇÃO

11.1. A fiscalização da execução do contrato será exercida por servidores designados através de Portaria devidamente publicada, ao qual competirá velar pela perfeita execução do objeto, em conformidade com o disposto neste Projeto Básico e na proposta da CONTRATADA.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

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

12. FORMA DE PAGAMENTO

12.1. A Contratada deverá apresentar nota fiscal para liquidação e pagamento da despesa, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do adimplemento da obrigação.

12.2. Para efeito de cada pagamento, a nota fiscal/fatura deverá estar acompanhada das certidões do fiscais.

12.3. A Secretaria Municipal Do Trabalho e Promoção social reserva-se o direito de recusar o pagamento se, no ato da atestação, os serviços executados não estiverem em perfeitas condições de desempenho ou em desacordo com as especificações apresentadas e aceitas.

- 12.4. O prazo a ser pago pelo objeto desse processo de inexigibilidade será de 30 (trinta) dias, após a entrega dos produtos objeto desta licitação, sendo pago à adjudicatária nas condições estipuladas na minuta do contrato administrativo, entrega dos produtos e aceitação do objeto deste Termo, se nenhuma irregularidade for constatada; acompanhados da Nota fiscal/Fatura e recibo, com as respectivas notas de entrega e relatório do fornecimento dos itens solicitados;
- 12.5. A Secretaria Municipal Do Trabalho e Promoção social, terá o direito de descontar de fatura quaisquer débitos do licitante contratado, em consequência de penalidades aplicadas.
- 12.6. Nenhum pagamento será efetuado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira, sem que isso gere direito à alteração dos preços, ou de compensação financeira por atraso de pagamento.

13. PRAZO PARA INÍCIO DA EXECUÇÃO DO SERVIÇO

O prazo de início do serviço deste certame será de imediato a contar da assinatura do contrato e posteriormente e emissão da ordem de serviço emitido pela Semteps.

14. VALOR ESTIMADO

- 14.1. O Valor estimado da contratação é de R\$ R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais), correspondendo a licença anual.

15. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas desta contratação correrá por conta da seguinte dotação:
FICHA nº 237.

Unidade: 110502 Fundo Municipal de Assistência Social _ FMAS

Funcionalidade: 08.122.0003.2082.0000 – MANUTENÇÃO DAO CONSELHO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA

Ca. Econ.: 3.3.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FISICA

08.122.0003.2082.0000 – MANUTENÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL – CMAS

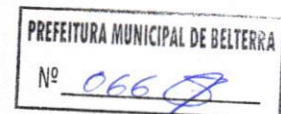
3.3.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS- PESSOA FISICA

16. DOCUMENTAÇÃO REQUISITADA

- 16.1. Fora requisitando da empresa acima qualificada a seguinte documentação:

I. Habilitação Fiscal, Trabalhista e Econômica

- a) Documento de identificação (RG e CPF) dos sócios/proprietários;
- b) Certidões que comprovem regularidade para com a Fazenda Estadual e Municipal, da sede do proponente;
- c) Prova de regularidade para com a fazenda Federal, referente à certidão negativa conjunta de débito expedida pela Secretaria da Receita Federal e Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- d) Prova de regularidade fiscal junto ao FGTS;
- e) Regularidade Trabalhista comprovada através da CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhista.



17. CONCLUSÃO

17.1. Desta forma, entendendo estarem presentes todos os requisitos para a contratação pretendida, por meio de Inexigibilidade de Licitação.

Belterra, 27 de setembro de 2024

Herica Santos Bechara
Secretária - SEMTEPS
Decreto nº 55/2023

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELTERRA
Nº 062 *SB*

HERICA SANTOS BECHARA
Secretária de Municipal de Trabalho e Promoção Social
Dec. nº 055/2024