



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE-SESMAB



OFÍCIO GAB/SESMAB Nº 234/2021

Abaetetuba, 13 de Maio de 2021.

DA: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ABAETETUBA  
Sr<sup>a</sup> Maria Francinete Carvalho Lobato  
PARA: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
Dr<sup>a</sup> Raimunda Rosa Carvalho Vouzela

Prezada Secretária,

Honrada em cumprimentá-la, vimos através deste, encaminhar (em anexo) Projeto Básico que tem por objeto a **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL URBANO, PARA INSTALAÇÃO DO CAPS II – CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSOCIAL II do Município de Abaetetuba**, com a finalidade de atender a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde.

Encaminhamos para as providências cabíveis objetivando a realização dos procedimentos administrativos necessários a efetivação de Locação pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogável pelo mesmo período.

Sem mais para o momento, renovo votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Maria Francinete Carvalho Lobato  
Secretária Municipal de Saúde  
Port. Nº 018/2021-GP

---

MARIA FRANCINETE CARVALHO LOBATO  
Secretária Municipal de Saúde de Abaetetuba  
Port. nº 018/2021

Documentos em Anexo:

- 1- Projeto Básico
- 2- Avaliação Imobiliária
- 3- Documento pessoal Locador
- 4- Documento do imóvel



## PROJETO BÁSICO

### 1 – DO OBJETO

1.1 - O presente documento tem por objeto: **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL ONDE FUNCIONARÁ O CAPS II – CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSOCIAL II DO MUNICÍPIO DE ABAETETUBA-PARÁ**, de acordo com as especificações deste Projeto Básico.

### 2 – DA FUNDAMENTAÇÃO

2.1 - A lei nº 8.666/1993, nos artigos 17 e 24 dispõe sobre as hipóteses em que a Administração poderá dispensar a licitação e contratar diretamente e, no artigo 25, trata da possibilidade jurídica ser efetuadas contratações diretas, independentemente de procedimento licitatório, caso caracterizada a inviabilidade de competição, elencando em seus incisos algumas situações especiais:

Dispõe o inciso X do artigo 24:

É dispensável a licitação: (...)

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

2.2 - O Imóvel definido constitui-se no local mais adequado para o funcionamento do CAPS II – Centro de Atenção Psicosocial do Município de Abaetetuba, que dará atendimento para os usuários que necessitam desses serviços, dado a localização e estrutura física com dimensões capazes de atender aos reclamos e interesse da Administração.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta:

“As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares.”

2.3 - O assunto também é definido por Sérgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, como bem se reportam:

Imóvel destinado ao “serviço público”, aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localização e instalações se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse público, das atividades administrativas. (Dispensa e Inexigibilidade de Licitação p.60)

2.4 - Portanto, as locações de imóveis realizadas por meio de dispensa de licitação, nos termos da legislação pertinente, deverão demonstrar que o imóvel escolhido é o único que atende as necessidades da Administração, evidenciando que as suas instalações e localização determinaram a escolha. Isto significa dizer que a Secretaria Municipal de Saúde de Abaetetuba, em tese, tem o direito de escolher o imóvel, porém, precisa justificá-lo.

### 3 – DA JUSTIFICATIVA



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE-SESMAB

**3.1** A Secretaria Municipal de Saúde do Município de Abaetetuba é responsável pela prevenção, combate e cuidados aos usuários do Sistema Único de Saúde, onde inclui-se a Saúde mental dos pacientes. Para desenvolver tais atividades é necessário espaços físicos adequados para a condução dessas responsabilidades. Pelo volume de atendimentos da população, foi constatado que o espaço é suficiente para os serviços de atendimento de toda a equipe, como também o mesmo está em condições físicas para oferecer serviços e melhor atendimento aos usuários do Município de Abaetetuba.

Logo, indiscutivelmente o objeto a ser locado trata-se de serviço imprescindível ao regular funcionamento do Órgão, para atendimento à população.

#### **4 – DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO**

**4.1** – Imóvel localizado na Rua Magno de Araújo, nº 2306, bairro São Lourenço, cidade Abaetetuba – Pará. O imóvel possui uma área total de 1.200 m<sup>2</sup> e 645 m<sup>2</sup> de área construída, trata-se de um imóvel residencial térreo, composto de 03 edificações anexas.

**4.2** - Proximidade ao sistema de transporte coletivo, próximo da avenida principal da cidade situada na zona urbana da cidade de Abaetetuba-Pa;

**4.3** - Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000;

**4.4** - Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

**4.5** - Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;

**4.6** - Imóvel em condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo);

**4.7** - Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

**4.8** - Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras;

**4.9** - Janelas e portas em funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

**4.10** - Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

**4.10.1** - Deverá o sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

**4.11** - Contemplar ou apresentar suporte para atender aos seguintes requisitos de Tecnologia da Informação:

#### **5 – DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL, VALORES E SUAS ESPECIFICAÇÕES.**

PROPRIETARIO DO IMÓVEL	CPF Nº 132.457.242-68
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	Rua Rua Magno de Araújo, nº 2306, bairro São Lourenço, CEP 68.440-000
FINALIDADE DE USO DO IMÓVEL	Instalação do CAPS II – Centro de Atenção Psicossocial II do Município de Abaetetuba.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE-SESMAB



5.1 – A Escolha recaiu sobre o imóvel por apresentar uma boa localização e também por não existir naquele bairro outro imóvel disponível para locação e com área suficiente para os serviços a ser oferecido à população;

5.2 - O valor mensal locado é de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) perfazendo um total para um período de 12 (doze) meses de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais) de aluguel, conforme laudo de avaliação do mercado pela Secretaria de Obras do Município de Abaetetuba, com anuência do locador. Que possibilitou identificar que a oferta do imóvel atende aos requisitos apresentados neste Projeto Básico.

#### **6 – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (CONTRATADO)**

- 6.1 - Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- 6.2 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 6.3 - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 6.4 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 6.5 - Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 6.6 - Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este paga, vedada a quitação genérica;
- 6.7 - Informar ao Locatário qualquer alteração na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 6.8 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 6.9 - Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes ;

#### **7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (CONTRATANTE)**

- 7.1- Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;
- 7.2- Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- 7.3- Restituir o imóvel, findando a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 7.4- Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este tenha a incumbência;
- 7.5- Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, visitantes ou prepostos;
- 7.6 - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- 7.7 - Pagar as despesas de uso com consumo energia elétrica e IPTU durante período de vigência contratual e uso do imóvel;
- 7.8 - Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 7.9 - Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- 7.10 - Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

#### **8 – DA VISTORIA DO IMÓVEL**

8.1- Realizada a vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do processo, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes. O locador autoriza o locatário a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.



## **9 - DA CONTRATAÇÃO**

**9.1** - As obrigações decorrentes da presente Dispensa de Licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Secretaria Municipal de Saúde de Abaetetuba-Pa, doravante denominada LOCATÁRIA, e a proponente homologada, doravante denominada LOCADORA, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 8.666/93, e das demais normas pertinentes.

## **10 - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

**10.1** - O Contrato terá a vigência a contar a partir de sua assinatura e publicação pelo prazo de 12 (doze) **meses**, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por períodos sucessivos por meio de Termo Aditivo em conformidade com o que estabelece o inciso II do art. 57, da Lei Federal nº 8.666/93;

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

## **11 - DO REAJUSTE**

**11.1** - Serão admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas-FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes;

**11.2** - Caso o Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato;

**11.3** - O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião;

**11.4** - A Administração da Secretaria Municipal de Saúde deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

## **12 - DO PAGAMENTO**

**12.1** - O Pagamento do aluguel deve ser pago até o vigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos LOCADORES e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO;

**12.2** - Os pagamentos serão efetuados mediante crédito em conta-corrente do LOCADOR, por este informado no contrato.

**12.3** - Ateste do fiscal do contrato;

**12.4** - O LOCATÁRIO (contratante) poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pelo LOCATÁRIO, nos termos do Contrato;

**12.5** - Ocorrendo erro no documento da cobrança, este será devolvido e o pagamento será susgado para que o LOCADOR tome as medidas necessárias, passando o prazo para o pagamento a ser contado a partir da data da reapresentação do mesmo;



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE-SESMAB



**12.6** - Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR 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 – DOS DIREITOS RECÍPROCOS

**13.1**- Se qualquer das partes quiser rescindir o contrato de locação, antes do prazo preestabelecido, basta que a parte interessada notifique a outra a sua intenção, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, por escrito, da qual sob qualquer hipótese, pela referida rescisão, não incidirá multa;

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

### 4 – DA FISCALIZAÇÃO

**14.1** - A fiscalização da execução do contrato será exercida por servidor designado por meio de portaria da Secretaria Municipal de Saúde de Abaetetuba, à qual compete zelar pelo efetivo cumprimento das obrigações contratuais assumidas no fornecimento à Administração. Dentre suas atribuições esta a de acompanhar, fiscalizar e atestar a prestação de serviços de locação contratadas; além das conferências do adequado cumprimento das exigências das garantias contratuais, compete ao fiscal informar a área responsável pelo controle de contratos o eventual descumprimento dos compromissos pactuados, que poderá ensejar a aplicação de penalidades, em conformidade com o previsto no Contrato Administrativo.

Abaetetuba, 13 de Maio 2021.

  
\_\_\_\_\_  
Maria Francinete Carvalho Lobato  
Secretária Municipal de Saúde  
Port. Nº 018/2021-GP

\_\_\_\_\_  
MARIA FRANCINETE CARVALHO LOBATO  
Secretária Municipal de Saúde de Abaetetuba  
Port. nº 018/2021