



## PROJETO BÁSICO

### PROCESSO ADMINISTRATIVO 005/2026 SEHAB INEXIGIBILIDADE 002/2026 SEHAB

#### 1. OBJETO

---

CONSTITUI-SE OBJETO DO PRESENTE PROCESSO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL DESITINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – SEHAB.

#### 2. DA JUSTIFICATIVA

---

A presente contratação tem por finalidade assegurar a continuidade das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB, tendo em vista o encerramento do Contrato nº 002/2021 SEHAB.

O imóvel atualmente utilizado apresenta condições adequadas ao funcionamento da Secretaria, sendo utilizado de forma consolidada pela Administração Pública. A sua descontinuidade acarretaria inúmeros transtornos administrativos, como a desorganização dos serviços, prejuízo ao atendimento da população e custos adicionais com mudança e adaptação de novo espaço.

Destaca-se que o referido imóvel comporta, de forma integrada, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB, a Procuradoria Geral do Município e parte da Procuradoria Fiscal, promovendo maior eficiência administrativa e integração institucional.

Ademais, o imóvel encontra-se localizado em área estratégica, nas proximidades do prédio da Prefeitura Municipal, contribuindo para a formação de um núcleo administrativo integrado, facilitando o acesso da população aos serviços públicos.

Sob o ponto de vista legal, a contratação encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

#### 3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

---





A contratação será realizada por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

*“É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial na aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.”*

#### 4. ESPECIFICAÇÃO DA LOCAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA SEHAB	MÊS	R\$ 27.350,00	R\$ 328.200,00

#### 5. DAS CARATERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente contratação deverá atender, de forma plena, às necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB, observando, cumulativamente, as seguintes características:

##### 5.1. LOCALIZAÇÃO

- ❖ Situar-se em área urbana do Município de Santarém/PA;
- ❖ Estar localizado em região de fácil acesso à população e aos servidores;
- ❖ Preferencialmente nas proximidades do prédio da Prefeitura Municipal, favorecendo a integração administrativa;
- ❖ Inserido em área com infraestrutura urbana adequada (vias de acesso, transporte, iluminação pública e segurança).

##### 5.2. ESTRUTURA FÍSICA E CAPACIDADE

- ❖ Possuir área construída compatível com o funcionamento da SEHAB, estimada em aproximadamente **983,74 m<sup>2</sup>**;
- ❖ Dispor de ambientes suficientes para:





- setores administrativos;
- atendimento ao público;
- salas de reunião;
- setores técnicos e operacionais;
- ❖ Ter capacidade de abrigar, de forma integrada:
  - a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;
  - a Procuradoria Geral do Município;
  - parte da Procuradoria Fiscal;

### **5.3. CONDIÇÕES ESTRUTURAIS**

- ❖ Apresentar bom estado de conservação;
- ❖ Não possuir comprometimento estrutural;
- ❖ Ausência de patologias relevantes que comprometam a segurança (trincas, infiltrações estruturais, etc.);
- ❖ Cobertura em boas condições de uso, com adequada proteção contra intempéries.

### **5.4. INSTALAÇÕES PREDIAIS**

- ❖ Sistema elétrico compatível com a demanda administrativa;
- ❖ Sistema hidráulico em perfeito funcionamento;
- ❖ Instalações sanitárias adequadas ao uso contínuo;
- ❖ Rede lógica e infraestrutura mínima para instalação de sistemas de informática;
- ❖ Iluminação e ventilação adequadas aos ambientes internos.

### **5.5. ACESSIBILIDADE E SEGURANÇA**

- ❖ Possuir condições mínimas de acessibilidade, conforme normas aplicáveis;
- ❖ Estrutura que permita circulação segura de servidores e usuários;
- ❖ Saídas de emergência e condições de segurança predial;

### **5.6. CONDIÇÕES DE USO**

- ❖ Estar livre, desembaraçado e apto à ocupação;
- ❖ Possuir regularidade documental e jurídica;





- ❖ Estar em condições imediatas de funcionamento, sem necessidade de grandes adaptações;

#### 5.7. ADEQUAÇÃO FUNCIONAL

- ❖ Apresentar layout compatível com as atividades administrativas;
- ❖ Permitir organização eficiente dos setores;
- ❖ Favorecer o fluxo de atendimento ao público;
- ❖ Atender à dinâmica de funcionamento integrada entre os órgãos instalados.

### 6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

---

A despesa decorrente da presente contratação, para o exercício de **2026**, correrá à conta da seguinte dotação orçamentária:

**Dotação Orçamentária:** 04 122 0003 2027 0000 – Manutenção das Atividades da SEHAB;

**Elemento de Despesa:** 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física;

**Fonte de Recursos:** 1500 – Recurso Próprio;

**Ficha:** 2155.

Para os exercícios financeiros subsequentes, as despesas correrão por conta das dotações orçamentárias próprias consignadas nos respectivos orçamentos, sendo sua indicação formalizada por meio de **apostilamento contratual**, nos termos da legislação vigente.

### 7. DA VIGÊNCIA

---

O contrato terá vigência de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente.

### 8. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

---

O valor mensal da locação será de **R\$ 27.350,00**, perfazendo o valor total de **R\$ 328.200,00** para o período de 12 meses.

O valor encontra-se respaldado em **laudo técnico de avaliação**, elaborado pelo setor de engenharia.

### 9. DAS OBRIGAÇÕES

---





### **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 término do contrato;
- i) proceder à entrega do imóvel devidamente pintado e com todos os equipamentos e acessórios indicados no termo de vistoria do imóvel.

### **9.2 CABERÁ AO LOCADOR:**

- a) todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel locado;
- b) 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;

## **10. DO REAJUSTAMENTO**

**10.1.** O valor da locação permanecerá **irreajustável durante o período de 12 (doze) meses**, contados da data de assinatura do contrato, admitindo-se seu reajuste **anual**, por ocasião do aniversário contratual, nos termos da legislação vigente.





**10.2.** Para fins de reajustamento, as partes convencionam a utilização do **IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas)**, aplicado de forma proporcional (*pro rata tempore*), ou, na hipótese de sua extinção, substituição ou inaplicabilidade, por outro índice oficial que reflita a variação inflacionária do período.

**10.3.** Alternativamente, o reajuste poderá ser estabelecido mediante **acordo entre as partes**, desde que observado o valor de mercado imobiliário à época, especialmente para locação de imóveis comerciais com características semelhantes de localização, estrutura e finalidade, devendo tal ajuste ser formalizado por meio de termo próprio.

**10.4.** Em caso de prorrogação contratual, o valor do aluguel poderá ser revisto com base nos índices previstos ou mediante **negociação entre as partes**, sempre observando os princípios da economicidade, razoabilidade e compatibilidade com o mercado.

## **11. DA FISCALIZAÇÃO**

---

11.1 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;

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.

## **12. DO PAGAMENTO**

---

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

## **13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E MULTAS**

---

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





**13.1.** O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pelo locador poderá ensejar a aplicação das sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021, especialmente em seus arts. 155 a 163, garantida a prévia defesa e o contraditório.

**13.2. CONSTITUEM INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS, DENTRE OUTRAS:**

- não cumprimento das obrigações contratuais;
- execução irregular do contrato;
- atraso injustificado no cumprimento das obrigações;
- comportamento que comprometa a execução contratual;

**13.3. DAS SANÇÕES APLICÁVEIS**

Poderão ser aplicadas ao locador as seguintes sanções:

I – advertência;

II – multa;

III – impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública;

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

**13.4. DAS MULTAS**

O descumprimento das obrigações contratuais poderá ensejar a aplicação de multa, observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, nos seguintes termos:

- **multa moratória** de até **1% (um por cento)** sobre o valor mensal do contrato, por dia de atraso injustificado no cumprimento das obrigações, limitada a 10% do valor mensal;
- **multa compensatória** de até **10% (dez por cento)** sobre o valor mensal do contrato, em caso de descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais;

**13.5. DA APLICAÇÃO DAS SANÇÕES**

**13.5.1.** As sanções serão aplicadas mediante processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação vigente.

**13.5.2.** A aplicação das sanções não exclui a obrigação de reparar os danos causados à Administração.

**13.5.3.** As penalidades poderão ser aplicadas cumulativamente, conforme a gravidade da infração.

**14. DA RESCISÃO**

---





14.1. O Contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela SEHAB 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 SEHAB caberá a rescisão do contrato, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, quanto a LOCADORA:

- a) não cumprir nenhuma 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).

## **15. DA 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, 07 de Abril de 2026

**JORGE MÁRIO DE LIMA OLVEIRA**  
DIVISÃO DE CONTROLE INTERNO  
DECRETO Nº 017/2026 – GAP/PMS

