



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE- SEMA
CNPJ: 29.128.976.0001/26



**TERMO DE REFERÊNCIA DISPENSA DE LICITAÇÃO
(LOCAÇÃO DE IMÓVEL)**

1 – Do objeto, valor a ser contratado, base legal e período de contratação	
1.1 Objeto:	Locação de um prédio localizado Avenida Dom Floriano, s/n, bairro Centro, com a finalidade de instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, no município de Óbidos
1.2 Valor a ser contratado:	O valor mensal a ser contratado é de: R\$ 1.600,00 (Mil e seiscientos reais) , pelo período de 36 (trinta e seis meses), com valor global de R\$57.600,00 (cinquenta e sete mil e seiscientos reais) . O valor foi obtido com base no laudo de avaliação predial emitido pelo setor de engenharia da Prefeitura Munem proposta apresentada pelo proprietário do imóvel que se pretende alugar e encontra-se dentro do valor de mercado, conforme laudo de avaliação nº 05/2022/SEMPOF.
1.3 Base Legal:	Inciso X, Art. 24 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, com as devidas alterações e demais normas pertinentes, combinado com o art. 51 da Lei nº8.245/91.
1.4 Período de Contratação:	Exercício de 2022 e exercícios seguintes.

2 – Solicitante:			
2.1 Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMA			
CNPJ:	29.128.976/0001-26	Nº: 777	
End.:	Av. Dom Floriano	Estado: Pará	
Bairro:	Lourdes	Cidade: Óbidos	
CEP:	68.250-000		
2.2 Secretário (a) Municipal:		Diego dos Santos Ferreira	
Decreto nº:	100/2022	Data/ano:	

3 - Dos Fiscais:			
Portaria de fiscais		Nº 016/2022-SEMA	
3.1 Fiscal		Xavier Gomes de Araújo	
Decreto nº:	431/2002		
CPF:	387.328.902-49		
RG:	2176106	Órgão Expedidor: PC/PA	
Situação Funcional:	<input type="checkbox"/> Contratado ou <input checked="" type="checkbox"/> Efetivo		
Formação:	Ensino Médio		
Cargo/Função	Fiscal de Tributos		
3.2 Fiscal		Ana Maria Pinto de Vasconcelos	
Contrato nº:	397/2021 PMO		
CPF:	967.061.552-68		
RG:	5763798	Órgão Expedidor: PC/PA	
Situação Funcional:	<input checked="" type="checkbox"/> Contratado ou <input type="checkbox"/> Efetivo		



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE- SEMA
CNPJ: 29.128.976.0001/26



Formação:	Ensinos Superior
Cargo/Função:	Agente Administrativo
a)	Os Fiscais ficarão responsáveis pelo recebimento, verificação da qualidade do imóvel, Datar e Atestar, assim como avisar com 30 (trinta) dias de antecedência do termino do contrato ao(a) Secretário (o), para que o(a) mesmo(a) tome as devidas providências em relação à vigência do contrato.
b)	A fiscalização, da contratação será exercida pelo(s) Fiscal(is), indicado(s) no Referido Termo de referência ao qual competirá: Receber e Verificar a qualidade do do imóvel, Datar, Atestar, Vigência do Contrato e dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração;
c)	O(s) Fiscal(is) da Contratante deverá ter a experiência necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato;
d)	A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993;
e)	O(s) fiscal(is) do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando hora, dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou falhas observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

4 – Das Justificativas:

4.1. Da Contratação:

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, com a intenção de melhor adequar espaço pretende fazer locação de um imóvel, tendo em vista também que o município não possui imóveis próprios suficientes para atender todos os seus órgão, o imóvel encontrado a disposição para locação atende perfeitamente às necessidades dos serviços desenvolvidos pela mesma, em virtude de suas instalações, espaço e localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação.

A contratação em destaque, se pauta no inciso X, do art. 24, da lei n8.666/93 e alterações posteriores, que estabelece,

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a 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;



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE- SEMA
CNPJ: 29.128.976.0001/26



A despeito desta assertiva, o TCU já se manifestou:

“Proceda, quando da realização de licitação, dispensa ou inexigibilidade, à consulta de preços correntes no mercado, ou fixados por órgão oficial competente ou, ainda, constantes do sistema de registro de preços, em cumprimento ao disposto no art. 26, parágrafo único, inciso III, e art. 43, inciso IV, da Lei 8.666/1993, os quais devem ser anexados ao procedimento licitatório (...)” Acórdão 1705/2003 Plenário.

Também quanto ao assunto leciona Marçal Justen Filho, em sua obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221, que:

A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável a competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público.

A dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, resulta da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, como acima mencionado, que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Prossegue Marçal Justen Filho, em sua obra já citada, pág. 240, lecionando que a contratação depende de três requisitos, in verbis:

- a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico;
- c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado

É imperativo informar que a Lei nº 8.245/91 prevê normas específicas para as locações de imóveis utilizados pela Administração Pública, por essa razão a Lei do Inquilinato que rege-se pelo direito privado prevalece o entendimento de que a relação jurídica locatícia entre o particular e a Administração Pública é contrato da administração (e não contrato administrativo), ou seja, a Administração Pública atua como se um particular fosse, aplicando-se, na essência o regime de direito público, porém em relação à vigência rege-se pelo direito privado. Por essa razão o prazo da vigência do contrato de locação em que a administração pública é locatária, rege-se pelo art. 51, da Lei nº 8.245/91, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inciso II do art. 57 da Lei nº 8.666/93.

A Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro já consolidou o entendimento por meio do Enunciado 22: *"Os contratos de locação de imóveis, nos quais a Administração Pública figure como locatária, podem ser prorrogados por prazo indeterminado, nos termos do art. 56, parágrafo único, da lei 8.245/1991"*(GRIFO NOSSO).

No mesmo sentido semelhante, a Advocacia Geral da União, por meio da Orientação Normativa nº 6/2009, também possui posição sedimentada sobre o tema: *"A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da lei 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inciso II do art. 57, da lei 8.666, de 1993"*. <https://www.migalhas.com.br/depeso/354447/contrato-de-locacao-com-a-administracao-publica>



Válido ressaltar que a Lei do Inquilinato determina que os contratos de locação, podem ter vigência por prazo superior a dez anos, vejamos: **Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos(grifo nosso).**

A Unidade Administrativa/SEMA, pretende firmar locação do imóvel que melhor atende ao desenvolvimento das atividades, que se mostrou suficiente para os objetivos almejados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, uma vez que possui uma área de 119,35 m², edificado em estrutura de concreto em bom estado de conservação. No entanto tendo necessidade de algumas adequações em divisórias e cobertura de acordo com o laudo de avaliação, prontamente atendido pelo locador.

E, conforme decisão já consolidada do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina, in verbis;

Nada obsta que o Poder Público efetue locação de imóvel com pessoa jurídica e/ou física, utilizando-se da figura da dispensa de licitação, na forma como dispõe o artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93; e com fundamento no artigo 62, § 3º, inciso I, da Lei das Licitações, a restrição imposta à renovação de contratos por força do disposto no artigo 57 não é aplicável na locação de imóveis. (Processo n. TC 0016901/32, SEÇÃO 14/03/1994. TCE/SC.)

Marçal Justem Filho leciona que:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares”. (JUSTEN FILHO, Marçal. (Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 8ed. São Paulo: Dialética, 2000.p.252)

4.2. Da escolha do Imóvel:

A escolha do imóvel recai em função das seguintes razões:

- a) localização em zona urbana do município de Óbidos-PA, sendo uma via de fácil acesso, aos usuários e servidores;
- b) Ambiência física adequada e que supre a demanda dos serviços desenvolvidos na Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- c) Aprovação com recomendações, por meio do Laudo de Avaliação Predial;
- f) O valor a ser contratado configurar-se o menor apresentado nas pesquisas e encontrar-



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE- SEMA
CNPJ: 29.128.976.0001/26



se dentro da média de mercado;

g) A documentação do imóvel e de seu proprietário encontrar-se regular.

Foi escolhido por esta administração, pela simples razão de atender a finalidade do interesse público para o funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente. Uma vez que constata-se que o imóvel pretendido está em perfeitas condições de uso, é adequado à utilização a que se destina, possui fácil acesso ao público atendido e sua estrutura permite adaptações para atender às necessidades da administração. Além disso, mediante avaliação prévia, o preço cobrado está de acordo com o praticado no mercado.

4.3. Do preço proposto:

O preço proposto é de: **RS 1.600,00 (um mil e seiscientos reais)**, acarretando o valor global de **RS 57.600,00 (cinquenta e sete mil e seiscientos reais)** para o período de 36 (trinta e seis) meses, foi obtido com base de proposta apresentada pelo proprietário do imóvel que se pretende alugar.

Sendo que o valor apresentado pelo laudo de avaliação do imóvel nº 005/2022/SEMPOF, foi observado que "o valor encontrado é uma estimativa e serve como parâmetro para orientar a Secretaria Municipal de Saúde.

O valor proposto pode ser considerado compatível, tendo em vista que não se configura superfaturado, até porque verificado o custo benefício da locação em relação as condições estruturais, localização e acesso, irá proporcionar maior eficiência e melhor resultado para o interesse público e maior facilidade na execução do atendimento aos usuários, bem como aos serviços desenvolvidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

5 - Dados do Imóvel

End.:	Avenida Dom Floriano	Nº s/n	
Bairro:	Centro	Cidade:	Óbidos
CEP:	68.250-000	Estado:	Pará

5.1 - Especificações do Imóvel

Imóvel possui: uma edificação residencial, composta por pavimento térreo e superior. O pavimento térreo está dividido com os seguintes compartimentos: Garagem; Ponto comercial; Sala; Corredor; Suíte; Quarto; Banheiro Social; Cozinha/Jantar; Área externa (terreno). O pavimento superior é composto por Suíte, Quarto e sacada.

6 - Dados do Proprietário do Imóvel:

Nome Completo: MARIA DO CARMO BATISTA IMBELLONI			
CPF:	505.689.392-87	RG:	5865571
Residência:	Avenida Presidente Vargas	Órgão Expedidor:	SSP/PA
Bairro:	Santa Clara	Cidade:	Santarém
CEP:	68.250-000	Estado:	Pará
E-mail:		Telefone:	



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE- SEMA
CNPJ: 29.128.976.0001/26



7. Da metodologia aplicada para obtenção do valor de mercado; Das Especificações, quantitativos, valores de mercado e preço da proposta apresentada; Do valor e pessoa a serem contratados e do responsável pela solicitação da proposta.

7.1. A metodologia utilizada para a aferição do valor de mercado foi laudo de avaliação do imóvel como mencionado no Laudo de Avaliação nº005/2022-SEMPOF, assim temos:

7.2. Planilha de especificações, quantitativos, preços de mercado e da proposta apresentada:

Item	Especificação	Und	Qtd	Valor Mensal Constante no Laudo nº 05/2022/SEMPOF	Valor Mensal da proposta
1	Locação de imóvel situado na Avenida Dom Floriano, s/n – Bairro Centro, com a finalidade de instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente	mês	36	R\$1.400,00	R\$ 1.600,00

7.3. Do valor e da pessoa a serem contratados:

Item	Especificação	Und	Qtd	Menor Valor unitário a ser contratado	Pessoa física que apresentou valor a ser contratada	Valor total a ser contratado
1	Locação de imóvel situado na Avenida Dom Floriano, s/n – Bairro Centro, com a finalidade de instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente	mês	36	R\$ 1.600,00	Maria do Carmo batista Imbelloni	R\$ 57.600,00

7.4. Dos responsáveis pela solicitação da proposta:

Diego dos Santos Ferreira; CPF: 863.905.032-53

8 - Da Fonte de Recurso;

8.1. As despesas deste TERMO DE REFERÊNCIA ocorrerão por conta das classificações funcionais constantes da Lei Orçamentária Anual de 2022 dispostas do Termo de Reserva Orçamentária da seguinte forma:
3030-Fundo Municipal de Meio Ambiente



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE- SEMA
CNPJ: 29.128.976.0001/26



Projeto/Atividade: 18.243.0006.2.073 - Manutenção do Fundo Municipal de Meio Ambiente.
Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00- Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física

9 – Do Pagamento:

Havendo disponibilidade Financeira e cumpridas as formalidades, o pagamento será mensal, sendo realizado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente após a locação do imóvel, o repasse a **CONTRATADA** será feita através de transferência de conta bancária.

10 – Da formalização do contrato; Da alteração e da revisão dos valores:

10.1. Após os trâmites legais o contrato deverá ser formalizado obedecendo os normativos pertinentes;

10.2. O contrato poderá ser alterado, nos termos da Lei nº 8.666/93 e demais normas pertinentes;

10.3. Os valores do contrato poderão ser reajustados, nos termos da legislação pertinente.

11 – Das Obrigações:

11.1 Obrigações do Locador

- a) Entregar o imóvel em perfeito estado de conservação, como pintura, telhado, portões, e outros;
- b) Entregar o imóvel com todos os encargos anteriores à data do início dessa locação (energia elétrica, água, IPTU etc..), devidamente quitados;
- c) Comunicar com **30 (trinta) dias** de antecedência, a desistência da prestação dos serviços;
- d) Designar uma pessoa responsável para fiscalizar o funcionamento do uso de sua dependência.

11.2 Obrigações do Locatário

- a) Efetivar o pagamento mensal referente à parcela da locação do imóvel, até o 10º dia útil do mês subsequente à data do vencimento, mediante apresentação de fatura/recibo apresentado pelo **LOCADOR**;
- b) Acompanhar, controlar e fiscalizar a ocupação do imóvel verificando se mesmo está sendo destinado para os seus devidos fins;
- c) Sujeitar-se a fiscalização da **LOCADOR**;
- d) Zelar pela manutenção e conservação do bem locado, inclusive dos acessórios que os acompanham;
- e) Responsabilizar-se pela devolução do bem, com seus acessórios, se for o caso, ao final do prazo, ou por motivo de rescisão do presente contrato nas mesmas condições que foi recebido;
- f) O **LOCATÁRIO** se responsabilizará por todo e qualquer acidente pessoal, enquanto no uso das dependências do imóvel locado e arcará com danos morais e materiais.
- g) O **LOCATÁRIO** se responsabilizará pelo pagamento da **Energia Elétrica/Equatorial** e da **água/COSAMPA**




ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE- SEMA
CNPJ: 29.128.976.0001/26



h)	O LOCATÁRIO deve servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
12 – Das Medidas Acauteladoras:	
12.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá, sem a prévia manifestação do interessado, motivadamente, adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, em caso de risco iminente, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.	
13 - Das infrações e das sanções administrativas:	
13.1. A disciplina das infrações e sanções administrativas aplicáveis no curso da contratação é aquela prevista na legislação pertinente.	

Óbidos (PA), 05 de maio de 2022.



Diego dos Santos Ferreira
Secretário Municipal de Meio Ambiente
Decreto nº 100/2022