



**ESTADO DO PARÁ**  
**MUNICÍPIO DE ÓBIDOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL**  
 CNPJ 15.484.605/0001-53  
 assistenciasocialobidos@yahoo.com.br  
 Praça Barão do Rio Branco, s/n, Centro, Óbidos -Pa CEP 68.250.000

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

<b>1 – Do objeto, valor a ser contratado, base legal e período de contratação</b>	
<b>1.1 Objeto:</b>	Locação de imóvel situado na Rua Antonio Brito de Souza, nº647, Bairro Santa Terezinha-Óbidos/PA, para instalação e funcionamento da Central Integrada dos Conselhos.
<b>1.2 Custo Estimado Apurado:</b>	O valor mensal a ser contratado é de: R\$1.212,00 (um mil duzentos e doze reais), pelo período de 24 (vinte e sete) meses, com valor global de <b>R\$32.724,00 (trinta e dois mil, setecentos e vinte e quatro reais)</b> . O valor foi obtido com base no laudo de avaliação predial emitido pelo setor de engenharia da Prefeitura Municipal e proposta apresentada pelo proprietário do imóvel que se pretende alugar e encontra-se dentro do valor de mercado, conforme laudo de avaliação.
<b>1.3 Base Legal:</b>	Art 3º e art 51 de Lei nº 8245/91 e inciso X, Art. 24 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, com as devidas alterações e demais normas pertinentes.
<b>1.4 Período de Contratação:</b>	Exercício de 2022 e exercícios seguintes.

<b>2 – Solicitante:</b>	
<b>2.1 Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social-SEMDES</b>	
CNPJ:	15.494.605/0001-53
End.:	Praça Barão do Rio Branco N°: s/n
Bairro:	Centro Cidade: Óbidos Estado: Pará
CEP:	68.250-000
<b>2.2 Secretária Municipal de Des. e Assistência Social:</b>	<b>ALDANETE DOS SANTOS FARIAS VIANA</b>

<b>3 - Dos Fiscais:</b>	
<b>Portaria de fiscais</b>	Nº 023/2022, de 05 de setembro de 2022.
<b>3.1 Fiscal</b>	<b>RAIMUNDO ELISON SANTOS DA SILVA</b>
Matrícula nº	
CPF:	772.072.542-53
RG:	4341392 Órgão Expedidor: PC/PA
Situação Funcional:	(x) Contratado ou ( ) Efetivo ( ) Comissionado
Formação:	Superior
Cargo/Função	Assistente Social
<b>3.2 Fiscal</b>	<b>CASSIO FELIPE DA SILVA CANTO</b>
Matrícula nº:	1261063
CPF:	028.156.602-02
RG:	7352146 Órgão Expedidor: PC/AM
Situação Funcional:	( x ) Contratado ou ( ) Efetivo
Formação:	Ensino Superior



ESTADO DO PARÁ  
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL  
CNPJ 15.484.605/0001-53

assistenciasocialobidos@yahoo.com.br  
Praça Barão do Rio Branco, s/n, Centro, Óbidos -Pa CEP 68.250.000

Cargo/Função:	Digitador
a)	Os Fiscais ficarão responsáveis pelo recebimento, verificação da qualidade do imóvel, Datar e Atestar, assim como <b>avisar com 30 (trinta) dias</b> 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 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 Constituição Federal no artigo 203, preceitua que:

Art. 203. A assistência social será prestada a quem dela necessitar, independentemente de contribuição à seguridade social, e tem por objetivos:

- I - a proteção à família, à maternidade, à infância, à adolescência e à velhice;
- II - o amparo às crianças e adolescentes carentes;
- III - a promoção da integração ao mercado de trabalho;
- IV - a habilitação e reabilitação das pessoas portadoras de deficiência e a promoção de sua integração à vida comunitária;
- V - a garantia de um salário mínimo de benefício mensal à pessoa portadora de deficiência e ao idoso que comprovem não possuir meios de prover à própria manutenção ou de tê-la provida por sua família, conforme dispuser a lei.
- VI - a redução da vulnerabilidade socioeconômica de famílias em situação de pobreza ou de extrema pobreza.

Nesse sentido a Secretaria Municipal de Assistência Social responsável pela formulação da política de assistência social e cumprimento das normas relativas a Política Nacional da Assistência Social, tais como: Coordenação e Gestão do Fundo Municipal de Assistência Social;

- Aplicação, mediante atuação conjunta com os conselhos municipais, dos recursos municipais, estaduais e federais destinados a subsidiar as ações e atividades destinadas a



ESTADO DO PARÁ  
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL  
CNPJ 15.484.605/0001-53

assistenciasocialobidos@yahoo.com.br  
Praça Barão do Rio Branco, s/n, Centro, Óbidos - Pa CEP 68.250.000

sociedade civil do município de Óbidos

Seu objetivo é garantir a proteção social aos cidadãos, ou seja, apoio a indivíduos, famílias e à comunidade no enfrentamento de suas dificuldades, por meio de serviços, benefícios, programas e projetos; através dos programas e projetos de Proteção Social Básica, Programa de Atendimento Integral à Família, Agente Jovem, Apoio a Pessoa Idosa, Apoio a Pessoa com Deficiência, Benefício de Prestação Continuada, Programas de Geração de Trabalho e Renda, Benefícios Eventuais (auxílio natalidade e mortalidade), Bolsa Família.

A contratação ora solicitada é motivada temporariamente, tendo em vista que o município não tem prédio próprio para funcionamento do Centro Integrado dos Conselhos. A contratação em destaque, se pauta no inciso X, do art. 24, da lei nº 8.666/93 e alterações posteriores, que estabelece:

Art. 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;

No entanto cabe ao gestor a discricionariedade quanto a escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades inerentes à competência da Secretaria Municipal de Assistência Social, permite a adoção de contratação direta, que não significa arbitrariedade, uma vez que decida em benefício do interesse público.

O imóvel definido constitui-se no local adequado para o funcionamento das atividades as erem operacionalizadas pelo Centro Integrado dos Conselhos, em virtude da localização, acesso e estrutura física que atendem o interesse do órgão.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, menciona que:

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

Como a locação de imóveis 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 Unidade Administrativa/Gabinete, pretende firmar locação do imóvel que melhor atende



ESTADO DO PARÁ  
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL  
CNPJ 15.484.605/0001-53

assistenciasocialobidos@yahoo.com.br  
Praça Barão do Rio Branco, s/n. Centro, Óbidos -Pa CEP 68.250.000



ao desenvolvimento das atividades, embora temporariamente, mas que se mostrou suficiente para os objetivos almejados, 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 de que o imóvel foi vistoriado e considerado adequado, pois se constitui em espaço único, específico e estratégico para o funcionamento da Central Integrada dos Conselhos, no âmbito da administração municipal, onde permitirá a promoção das políticas sociais e atendimento à famílias nas necessidades. A utilização do imóvel em destaque, irá garantir aos cidadãos, as famílias e a todos aqueles em situação de vulnerabilidade. Além de que a localização é de fácil acesso o que permite a facilidade de deslocamento dos interessados, inexistindo no perímetro determinado, no momento, outro imóvel que apresente condições para atender ao interesse público com tamanha adequação. O imóvel está em boas condições de uso, desocupado e disponível, possui dimensões suficientes e tem boa localização, sendo, portanto, o escolhido para ser locado.

#### **4.3. Do preço proposto:**



ESTADO DO PARÁ  
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL  
CNPJ 15.484.605/0001-53  
assistenciasocialobidos@yahoo.com.br  
Praça Barão do Rio Branco, s/n. Centro, Óbidos - Pa CEP 68.250.000

O valor a ser contratado está compatível com os valores de mercado de aluguel de imóveis praticados na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de Tratamento por Fatores, consoante Parecer emitido pelo responsável técnico do Município o Sr. João de Souza Queiroz, Engenheiro Civil – DP/PA 113020.

O valor proposto pode ser considerado compatível e vantajoso para o atendimento de interesse público, pelo valor abaixo do valor de mercado, bem como da avaliação do Setor de Engenharia, até porque os benefícios em relação à localização e acesso, irá proporcionar maior eficiência e melhor resultado para o interesse público e maior facilidade na execução do atendimento aos usuários.

#### 5 - Dados do Imóvel

<b>End.:</b>	Rua Antônio Brito de Souza	<b>Nº647</b>	
<b>Bairro:</b>	Santa Terezinha	<b>Cidade:</b> Óbidos	<b>Estado:</b> Pará
<b>CEP:</b>	68.250-000		

#### 5.1 - Especificações do Imóvel

Trata-se de imóvel comercial, composto dos seguintes ambientes: pátio, sala de estar, sala de jantar, banheiro social, 04 quartos sendo 01 suite área de laser.

#### 6 - Dados do Proprietário do Imóvel:

**Nome Completo:** MARILDA IARA DE OLIVEIRA CARVALHO

<b>CPF:</b>	146.838.222-53	<b>RG:</b> 1550713 2ª VIA SSP/PA	<b>Órgão Expedidor:</b> SSP-PA
-------------	----------------	-------------------------------------	--------------------------------

<b>Residência:</b>	Rua Porto Castelo	<b>Nº s/n</b>	
<b>Bairro:</b>	Bairro Castelo	<b>Cidade:</b> Salinópolis	<b>Estado:</b> Pará
<b>CEP:</b>	68.250-000		
<b>E-mail:</b>		<b>Telefone:</b>	

**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 emitido pela SEMPOF.

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



ESTADO DO PARÁ  
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL  
CNPJ 15.484.605/0001-53  
assistenciasocialobidos@yahoo.com.br  
Praça Barão do Rio Branco, s/n. Centro, Óbidos -Pa CEP 68.250.000

Item	Especificação	Und	Qtd	Valor Mensal Constante no Laudo	Valor Mensal da proposta
1	Locação de imóvel para funcionamento da sede da Central Integrada dos Conselhos	mês	-	R\$1.400,00	R\$ 1.212,00

**7.3. Do valor e da pessoa a serem contratados:**

Item	Especificação	Und	Qtd	Menor Valor unitário a ser contratado	Pessoa Juridica que apresentou valor a ser contratada	Valor total a ser contratado
1	Locação de imóvel para funcionamento da sede da Central Integrada dos Conselhos.	mês	27	R\$ 1.212,00	MARILDA IARA OLIVEIRA CARVALHO	R\$ 32.724,00

**7.4. Dos responsáveis pela solicitação da proposta:**

ALDANETE DOS SANTOS FARIAS VIANA

**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:

2727 - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Projeto/Atividade: 08 122 0008 2.053 - Manutenção das Atividades do Fundo Municipal de assistência Social

08 244 0006. 2.061 --Manutenção dos Conselhos Municipais

Elemento de Despesa: 33.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física

**9 - Do Pagamento:**

Havendo disponibilidade Financeira e cumpridas as formalidades, o pagamento será mensal, sendo realizado até o 15º 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:**



ESTADO DO PARÁ  
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL  
CNPJ 15.484.605/0001-53

assistenciasocialobidos@yahoo.com.br  
Praça Barão do Rio Branco. s/n, Centro, Óbidos –Pa CEP 68.250.000



- 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 o mesmo está sendo destinado para os seus devidos fins;
- c) Sujeitar-se a fiscalização do **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**
- 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 setembro de 2022.

**ALDANETE DOS SANTOS FARIAS VIANA**  
Secretária Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social  
Decreto nº 020/2021