



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ETP Nº 006/2024	Data da Elaboração: 15/05/2024
Órgão Requiritante: Secretaria Municipal de Assistência Social	
Número do processo administrativo: 32.338/2024	
Objeto: Locação do imóvel para implantação do Conselho Tutelar Regional V.	

1. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO – JUSTIFICATIVA

O Estatuto da Criança e do Adolescente, por meio da Lei nº 8.069, de julho de 1990, prevê em seu artigo 131, que “o Conselho Tutelar é órgão permanente e autônomo, não jurisdicional, encarregado pela sociedade de zelar pelo cumprimento dos direitos da criança e do adolescente. O Conselho Tutelar atua como facilitador na elaboração de Políticas Públicas, por meio das demandas detectadas mediante a constatação da violação dos direitos de crianças e adolescentes. Portanto, age diretamente na proposição e no acompanhamento de políticas públicas e legislação junto aos Conselhos dos Direitos Municipais e Estaduais, junto ao Poder Executivo e ao Poder Legislativo.

No município da Serra, o Conselho Tutelar foi criado em 1992, sendo hoje regulamentado pela Lei Municipal Nº 3.898/2012. Possui 20 conselheiros atuando em 4 Regionais que atende **527.240 habitantes**, segundo os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE 2020).

Considerando a Lei Nº 3.898, de 13 de junho de 2012, Capítulo IV – Dos Conselhos Tutelares, Seção I, da Criação e Natureza dos Conselhos Tutelares, art. 39, que mantém os 4 (quatro) Conselhos Tutelares criados pelas Leis Municipais nº 1631/1992 e 2.349/2000, assim como seu parágrafo único, o qual define que por indicação do CONCASE e atendidas as necessidades do Município e a legislação em vigor, poderão ser criados, por Decreto do Prefeito Municipal, outros conselhos tutelares;

Considerando a solicitação do Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente (CONCASE), encaminhada via Ofício 019/2023, no qual recomenda à gestão municipal a instituição do 5º (quinto) Conselho Tutelar no município de Serra.

Rua Maestro Antônio Cícero, s/nº - Centro – Serra/ES – 3291-2005/2006/2007-TELEFAX: 3291-2008.
data.sead@serra.es.gov.br



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003000320031003800320038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Considerando Decreto Municipal Nº 4.376, de 27 de março de 2023, Art.1º, que institui a instalação, composição e funcionamento do 5º (quinto) Conselho Tutelar no Município da Serra/ES.

Considerando Decreto Municipal Nº 4.376, Parágrafo único. Caberá ao Conselho dos Direitos da Criança e do Adolescente – CONCASE, em resolução específica, estabelecer as áreas de abrangência de cada regional, conforme preconizado no art.40 da Lei Nº 3.898/2012.

Considerando que por tratar de um órgão de garantia de direitos conforme a lei 3898/2012 art. 4, art. 10 inciso IX, XII e XIV, que é competência do CONCASE e da Secretaria Municipal de Assistência Social, a responsabilidade da administração e operacionalidade de ações preventivas a instalação do quinto Regional do Conselho Tutelar.

Em complemento à justificativa apresentada, salientamos ainda:

Despacho do Processo 19.609/2023 - fls. 42, vejamos:

O despacho mencionado, com data de 14 de setembro de 2023, **atesta a deliberação do Conselho Tutelar pela instalação da Regional V no Bairro Barcelona.**

A implantação da Regional V no Bairro Barcelona **fortalecerá a rede de proteção à criança e ao adolescente** na região, possibilitando uma articulação mais eficaz entre os diversos órgãos e entidades que atuam nessa área. Isso permitirá um **atendimento mais completo e integrado** às crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade.

Reiteramos que a **locação do imóvel é a única alternativa viável** para atender às necessidades do Conselho Tutelar na região do Bairro Barcelona. Nesse contexto, a implantação da Regional V se configura como **medida fundamental** para ampliar o acesso da população a esse serviço essencial, especialmente em uma região com alta densidade populacional e histórico de vulnerabilidade social.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Decreto Municipal Nº 4.376, de 27 de março de 2023, Art.1º, que institui a instalação, composição e funcionamento do 5º (quinto) Conselho Tutelar no Município da Serra/ES. Processo 19609/2023 – fl. 42 no 2º paragrafo que diz: “Após apresentação e debate de todo estudo ocorrido na plenária do dia 14 de setembro de 2023, este Conselho delibera que a sede da Regional V do Conselho Tutelar seja no Bairro

Rua Maestro Antônio Cícero, s/nº - Centro – Serra/ES – 3291-2005/2006/2007-TELEFAX: 3291-2008.

data.sead@serra.es.gov.br



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003000320031003800320038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Barcelona". Previsão da contratação no plano de contratações anual 2024 através do ID **PCW00889.2024-93**.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem como objeto a locação de um imóvel para a instalação da Regional V do Conselho Tutelar no Bairro Barcelona, visando à prestação de serviços de atendimento, defesa e proteção dos direitos da criança e do adolescente.

O imóvel deverá atender aos seguintes requisitos:

- a) Área total do terreno (m²) 390,40m²
- b) O imóvel deverá ainda garantir salubridade, saneamento e higiene em conformidade com a legislação pertinente;
- c) O imóvel deverá permitir a instalação de aparelhos de ar condicionado, computadores, cabeamento de rede de internet e telefonia;
- d) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- e) O imóvel deverá atender as especificações apresentadas, estar liberado para uso e com todas as taxas (água, luz e IPTU) quitadas no ato da assinatura do contrato de locação;
- f) Fica a cargo da LOCATÁRIA a emissão do Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel, assim com a instalação dos equipamentos de combate à incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, etc.
- g) A edificação deverá permitir mudanças de uso e reformas e deverá apresentar soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas.
- h) O imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia (quando for o caso) e do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo.
- i) À locadora, realizará as reformas que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à ocupação para garantir as condições de salubridade, conforto e segurança das instalações, sem custos para a Secretaria de Assistência Social deste município.

Rua Maestro Antônio Cícero, s/nº - Centro – Serra/ES – 3291-2005/2006/2007-TELEFAX: 3291-2008.
data.sead@serra.es.gov.br



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003000320031003800320038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

A presente contratação reger-se-á pela Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), pelo Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) e demais normas aplicáveis.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

De modo que estima-se uma necessidade de abrangência total que justifica o quantitativo abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel para implantação do Conselho Tutelar Regional Regional V.	Mês	R\$6.000,00	R\$72.000,00

Código CATSER 4316; Código de Serviço – SMAR - 2.88.01.3152.3

1. Subcontratação

1.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

2. Garantia da contratação

2.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando que a edificação em análise está enquadrada em uma vida útil de 60 anos (Vu), IMAGEM 06, possui uma idade funcional de 20 anos (Vf), no estado de conservação “reparos simples”, seguem os cálculos: Idade em % de duração = $Vf/Vu * 100 = 20/60 * 100 = 33,3\%$ Conservação: conservação “reparos simples” - linha E, IMAGEM 08 Depreciação física (d): 0,456 ou 45,6%. Fator de Depreciação = $(100 - 45,6) / 100 = (54,4) / 100 = 0,544$

Chega-se assim ao custo da benfeitoria reeditado (CB): CB= R\$ 567.965,66.

Sendo assim, após a análise da Comissão Especial de Avaliação de Imóveis - SEDUR com verificação das características do imóvel, resultados do tratamento efetuado e análise de todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, conclui-se que, à data da avaliação, considerando o Método Evolutivo conforme preconiza a NBR 14563-2:

A) Valor de mercado dos TERRENOS (VT) VT= R\$ 198.980,00 B) Custo da benfeitoria (CB): CB= R\$ 567.965,66

Rua Maestro Antônio Cícero, s/nº - Centro – Serra/ES – 3291-2005/2006/2007-TELEFAX: 3291-2008.
data.sead@serra.es.gov.br



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003000320031003800320038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Perfazendo o total de R\$ 765.956,66 podendo adotar, para fins de arredondamento dentro da média, o valor de R\$ 767.000,00

Portanto, com arredondamento, foi sugerido o valor de: R\$ 767.000,00 (setecentos e sessenta e sete mil reais), referente ao imóvel situado na Rua Alagoinhas,, Lotes 30 da Quadra 219 do Loteamento Conjunti Habitacional Granjas Novas - Bairro Barcelona, Distrito Carapina – Serra – ES.

Ademais, a SEMAS buscou outros imóveis para locar, chegando inclusive a formalizar proposta junto a outros proprietários, conforme verifica-se nos processos: 82.050/2023, 83.543/2023 e 15.617/2024.

6. ANALISE COMPARATIVA DE SOLUÇÕES

A **locação do imóvel é a única alternativa viável** para atender às necessidades do Conselho Tutelar na região do Bairro Barcelona. Nesse contexto, foram analisados os seguintes critérios de análise: Legislação vigente; Deliberação dos membros do Conselho Tutelar; Localização; Tamanho do imóvel, Condições do Imóvel, Valor do aluguel e análise da Comissão Especial de Avaliação de Imóveis; Documentação necessária.

1. Conformidade Legal:

- **Legislação vigente:** O imóvel deve estar em conformidade com todas as leis, normas e regulamentos aplicáveis, incluindo:
- **Legislação urbanística:** Alvará de construção, licença de funcionamento e demais licenças necessárias;
- **Legislação de acessibilidade:** Acessibilidade universal para pessoas com deficiência;
- **Legislação de segurança:** Medidas de segurança contra incêndio, roubos e outros riscos;
- **Normas de higiene e saúde pública:** Condições adequadas de limpeza, higiene e ventilação.

2. Deliberação do Conselho Tutelar:

- **Deliberação dos membros:** A locação do imóvel deve estar em consonância com a deliberação do Conselho Tutelar, conforme consta no despacho do Processo 19.609/2023 – fl. 42.





PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

3. Localização:

- **Facilidade de acesso:** O imóvel deve estar localizado em local de fácil acesso à população, com boa infraestrutura urbana e transporte público.
- **Visibilidade:** O imóvel deve ter boa visibilidade, facilitando a localização pelos usuários.
- **Compatibilidade com o entorno:** O imóvel deve estar localizado em um entorno compatível com a atividade do Conselho Tutelar, evitando áreas com bares, boates ou outros locais inadequados para o atendimento de crianças e adolescentes.

4. Características do Imóvel:

- **Tamanho do imóvel:** O imóvel deve ter área para acomodar os ambientes necessários ao funcionamento do Conselho Tutelar.
- **Ambientes:** O imóvel deve contar com os seguintes ambientes:
 - Recepção;
 - Salas de atendimento individual e em grupo;
 - Copa;
 - Sanitários (masculino, feminino);
 - Sala de espera;
 - Depósito;

Condições gerais: O imóvel deve estar em bom estado de conservação, com instalações elétricas e hidráulicas em boas condições, acabamentos adequados e limpeza impecável.

Ademais, vale ressaltar que as Imobiliárias do bairro e os proprietários que realizam diretamente as tratativas de locação de seus imóveis, utilizam como parâmetro as avaliações realizadas pelo município acerca do valor venal de cada imóvel, de acordo com a Lei nº 2.468 de 14 de dezembro de 2001, o que evidencia a vantajosidade da locação deste imóvel, pois a proprietária apresenta proposta abaixo da média utilizada pelo município para determinar os valores máximos que um imóvel pode custar ao município.

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado a implantação do **CONSELHO TUTELAR Regional V**, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela, a fim de prestar melhor atendimento as famílias e facilitar o acesso dos munícipes dos 20 (vinte) bairros que compõe este território.

Rua Maestro Antônio Cícero, s/nº - Centro – Serra/ES – 3291-2005/2006/2007-TELEFAX: 3291-2008.
data.sead@serra.es.gov.br



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003000320031003800320038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel e os argumentos a seguir:

Economia de Recursos: permite que o município economize recursos, pois elimina a incidência de juros e encargos financeiros que normalmente acompanham o parcelamento. Isso significa que o município poderá utilizar os recursos economizados para outros investimentos importantes, como na área da saúde, educação ou infraestrutura.

Maior Controle Orçamentário: proporciona maior controle orçamentário ao município, pois o valor total do aluguel é conhecido desde o início do contrato. Isso facilita o planejamento financeiro e evita surpresas desagradáveis com o aumento das despesas ao longo do tempo.

Segurança Jurídica: maior segurança jurídica ao município, pois elimina o risco de inadimplência e as consequências negativas que ela pode acarretar, como multas, juros moratórios e até mesmo a rescisão do contrato. Isso garante a estabilidade do CRAS em um local adequado para o atendimento à população.

Negociação Vantajosa: permite ao município negociar melhores condições com o proprietário do imóvel, pois demonstra seriedade e compromisso no pagamento do aluguel. Isso pode resultar em um valor de aluguel mais baixo, além de outras vantagens como a dispensa de fiador ou a inclusão de cláusulas contratuais mais favoráveis.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para a implantação do Conselho Tutelar Regional V. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias entre outros.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

Rua Maestro Antônio Cícero, s/nº - Centro – Serra/ES – 3291-2005/2006/2007-TELEFAX: 3291-2008.
data.sead@serra.es.gov.br



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003000320031003800320038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO

Não cabe parcelamento visto que se trata de locação de imóvel, sendo indivisível este item.

9. DO PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo de locação será de 12 (doze) meses a partir da data da assinatura do contrato.

O LOCATÁRIO poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, renunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

É vedada a prorrogação automática do contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade da utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo ajustado entre as partes, não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

10. DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

O valor do aluguel mensal é de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**, fixado com base nas características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região.

O valor global deste contrato é estimado em **R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)**.

O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria da CEAVI.

O valor do aluguel será pago até o 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao vencido pela Secretaria Municipal de Finanças.

O pagamento será feito diretamente ao LOCADOR pela Secretaria Municipal de Finanças ou mediante depósito em conta corrente em estabelecimento bancário por ele designado.

**Rua Maestro Antônio Cícero, s/nº - Centro – Serra/ES – 3291-2005/2006/2007-TELEFAX: 3291-2008.
data.sead@serra.es.gov.br**



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003000320031003800320038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

O pagamento será considerado efetuado na data de emissão da ordem bancária em favor do LOCADOR.

O pagamento estará ainda condicionado à regularidade fiscal, tributária e previdenciária do LOCADOR.

Em caso de identificação de irregularidade, o LOCADOR será notificado, formalmente por escrito, para que providencie a regularização da situação dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis, ou, caso não seja possível a regularização dentro deste prazo, que apresente sua defesa, também formalmente e por escrito.

Em caso de não regularização ou argumentação de defesa considerada improcedente, o LOCADOR deverá comunicar aos órgãos e/ou secretarias responsáveis pelo acompanhamento da regularidade fiscal a identificação da irregularidade, e ainda a necessidade de realização de pagamento em favor do LOCADOR, para que estes adotem as medidas necessárias para o recebimento dos créditos.

Na situação de persistência da irregularidade, O LOCATÁRIO deverá atuar no sentido de promover a rescisão contratual, instruindo os autos do processo e sempre assegurando ampla defesa ao LOCADOR.

Não serão efetuados quaisquer pagamentos ao LOCADOR enquanto perdurar pendência de liquidação de obrigações em virtude de penalidades, reembolso ou inadimplência contratual.

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

O valor do aluguel será reajustado com base no Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM (Fundação Getúlio Vargas – FGV), ou no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor – SNIPC), aplicando-se o que for mais benéfico ao Município.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO é obrigado a:

**Rua Maestro Antônio Cícero, s/nº - Centro – Serra/ES – 3291-2005/2006/2007-TELEFAX: 3291-2008.
data.sead@serra.es.gov.br**



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003000320031003800320038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

- I - pagar pontualmente o aluguel;
- II - utilizar o imóvel para atendimento à finalidade pública;
- III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- IV - levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;
- V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes, em decorrência de ação ou omissão;
- VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e escrito do LOCADOR;
- VII - entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- VIII - permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo, quando não houver interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição.
- IX - pagar as despesas de consumo de luz, água e esgoto
- X - pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no § 1º, do art. 23, da Lei nº 8.245/91;
- XI - permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento proporcional do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias;
- XII - zelar pela rigorosa conservação do imóvel, instalações e acessórios, a fim de restituí-los, quando finda a locação, em perfeito estado de conservação e limpeza;
- XIII - substituir, quando entender necessário, aparelhos ou objetos que guarnecem o imóvel por outro da mesma qualidade e que não prejudique a estética do imóvel;

O LOCATÁRIO declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e uso, estando autorizado a realizar as reformas necessárias para adequação do imóvel às suas necessidades;

Finda a locação, o LOCATÁRIO, por meio da SEDUR, providenciará a elaboração de laudo técnico, a fim de identificar os danos surgidos no imóvel, em decorrência de sua ocupação, fixando o valor indenizatório a ser pago ao LOCADOR, o que deverá ocorrer logo após a entrega das chaves.

**Rua Maestro Antônio Cícero, s/nº - Centro – Serra/ES – 3291-2005/2006/2007-TELEFAX: 3291-2008.
data.sead@serra.es.gov.br**



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003000320031003800320038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

12. DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

São atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

- I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
- II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:
 - a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
 - b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela autoridade máxima a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o presente contrato;
 - c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas “b” e “c”, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos, na forma indicada em laudo pericial elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SEDUR.

13. DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

Além das hipóteses de rescisão unilateral pelo LOCATÁRIO, o contrato poderá ser rescindido:

- I - por mútuo acordo entre as partes;
- II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- III - em decorrência de falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
- IV - em decorrência de desapropriação do imóvel ou desocupação determinada pelo Poder Público.

No caso de sinistro ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel locado, o LOCATÁRIO poderá alternativamente:

- I - considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações do contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;

Rua Maestro Antônio Cícero, s/nº - Centro – Serra/ES – 3291-2005/2006/2007-TELEFAX: 3291-2008.

data.sead@serra.es.gov.br



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003000320031003800320038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

II - considerar rescindido o contrato, sem que assista ao LOCADOR qualquer direito a indenização.

14. DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS

O contrato a ser formalizado obriga aos contratantes e a todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros.

Obriga-se o LOCADOR, para fins do disposto no paragrafo anterior, a fazer constar a existência do contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas pela outra parte.

15. DAS BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel toda e quaisquer obras e benfeitorias necessárias para a execução da finalidade pública a ser atendida pela locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

O valor de toda e qualquer benfeitoria necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimento acima do percentual indicado poderá ser realizado após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel até que seja integralmente indenizado.

As benfeitorias úteis somente poderão ser realizadas pelo LOCATÁRIO, desde que precedida de expressa autorização do LOCADOR;

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que não acarrete danos ao imóvel e já não tenha sido ressarcida pelo LOCADOR.

16. DIREITO DE PREFERÊNCIA

No caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

Rua Maestro Antônio Cícero, s/nº - Centro – Serra/ES – 3291-2005/2006/2007-TELEFAX: 3291-2008.
data.sead@serra.es.gov.br



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003000320031003800320038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

17. DA PUBLICIDADE

A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na imprensa oficial será realizada pela Administração Municipal, até o quinto dia útil de sua assinatura, como condição indispensável à sua eficácia.

18. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

A execução do presente Contrato será acompanhada / fiscalizada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, por intermédio da designação de servidor mediante publicação de portaria específica, que deverá atestar a locação.

19. DAS SANÇÕES

O desatendimento, pela LOCADORA, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no artigo Art. 156. da Lei nº 14.133/21, conforme abaixo:

- I. Advertência;
- II. Multa;
- III. Impedimento de licitar e contratar;
- IV. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar;

20. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa correrá à conta da dotação orçamentária da Secretaria de Assistência Social: 13.03.00 Classificação Funcional: 08.243.0006.2.028 Natureza da Despesa: 3.3.90.36.15

21. DO FORO

Fica eleito o foro da Serra, Comarca da Capital, Estado do Espírito Santo (Vara dos Feitos da Fazenda Pública Municipal), para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

22. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento;
- d) Atender famílias da região de Nova Almeida, distribuídos nos seguintes bairros: Barcelona, Barro Branco, Cidade Pomar, Civit I, Eldorado, Maringá, Mata da Serra, Nova Carapina I, Nova Carapina II, Novo Porto Canoa I, Novo Porto Canoa II,

Rua Maestro Antônio Cícero, s/nº - Centro – Serra/ES – 3291-2005/2006/2007-TELEFAX: 3291-2008.
data.sead@serra.es.gov.br



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003000320031003800320038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Parque Residencial Tubarão, Pitanga, Planície da Serra, Porto Canoa, Porto Dourado, Parque Residencial Mestre Álvoro, Residencial Vista do Mestre, Santa Rita de Kássia, Serra Dourada I, Serra Dourada II, Serra Dourada III, Solar do Porto, Taquara I e Taquara II.

23. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do Conselho Tutelar Regional V de Barcelona durante a vigência do Contrato.

24. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratação correlatas e/ou interdependente para a locação do Conselho Tutelar Regional V de Barcelona.

25. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A realização das atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou danos ambientais.

A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades da referida locação, considera possíveis intervenções físicas, tais como: reforma, reparos, demolições, ou instalações novas e complementares, com uso de produtos e materiais geradores de resíduos de construção civil.

26. DOCUMENTOS ANEXOS

Documentos anexos aos autos do processo. (fls. 10 à 92 e 70 à 72)

27. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável, tendo em vista as especificações do imóvel, o valor de mercado e a legislação do município.
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.





PREFEITURA MUNICIPAL DA

SERRA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Serra - ES, 20 de junho de 2024.

Servidor responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar:

Niria dos Santos Barbosa

Chefe da D. de Depart. Comunitário

Aprovo o Estudo Técnico Preliminar

Cláudia Maria da Silva

Secretaria Municipal de Assistência social



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 31003000320031003800320038003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Niria dos Santos Barbosa** em 20/06/2024 13:34

Checksum: **24FCFE88646BC17A8363DFBE3DDA207D092C4BDAA82DB79128AA4A9BD315AFD5**

Assinado eletronicamente por **Cláudia Maria da Silva** em 20/06/2024 13:54

Checksum: **6A80B7CFC87C7D1845CB820419560E760094A0A7908CF7A47A199EE61C40C206**



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 31003000320031003800320038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.