



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



## **PROJETO BÁSICO**

### **1 - OBJETO:**

1.1. O presente documento tem por objeto a compra de imóveis contíguos situados na cidade de Abaetetuba, no Estado do Pará, para instalação de hospital municipal, destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, de acordo com as especificações deste Projeto Básico e Laudo de Avaliação e Especificações.

### **2 - MOTIVAÇÃO E JUSTIFICATIVA:**

2.1. Conforme levantamento realizado pela administração, mostra-se que a aquisição do imóvel, cujas instalações são compostas de dois imóveis contíguos, onde atualmente funciona o hospital São Bento, que fora locado pela administração e atualmente funciona como hospital de referência no tratamento e combate ao COVID 19, é ação fundamental neste momento, pois permitirá a continuidade dos serviços médicos ofertados à sociedade, uma vez que esta municipalidade não dispõe de hospital municipal.

2.2. Ressalte-se ainda, que a Secretaria de Saúde, possui disponibilidade financeira para a aquisição do imóvel e que o preço fora devidamente avaliado, sendo estipulado de forma correta nos autos, considerando as demais condições adequadas e únicas ao estabelecimento do hospital, o que mostra imprescindível a aquisição, por ser este o único imóvel que atende as necessidades para estabelecimento de uma unidade hospitalar adequada no município de Abaetetuba, estado do Pará.

### **3 - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS:**

3.1. O espaço físico do imóvel necessário ao desenvolvimento das atividades do hospital municipal, levando em consideração as atividades específicas de cada setor e o número de servidores necessários à execução das atividades, respeitando-se a área média útil para o trabalho individual.

3.2. Os imóveis contíguos, que compreendem as instalações do Hospital São Bento, com uma área total construída de aproximadamente 1.300m<sup>2</sup> (mil e trezentos metros quadrados):



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



- a) - 01 (um) terreno edificado situado na Avenida Dom Pedro II, nº1538, que mede 12 m (doze metros) de frente, por 30m (trinta metros) de comprimento, com limites constantes da matrícula nº 2447 do Cartório do 1º Ofício de Abaetetuba;
- b) - 01 (um) terreno edificado, situado na Avenida Dom Pedro II, que mede 25m (vinte e cinco metros) de frente por 30m (trinta metros) de comprimento, com limites e confrontações constantes da matrícula nº 1921 do Cartório do 1º Ofício de Abaetetuba;

**4 - VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO:**

4.1. O valor da contratação será obtido através de Laudo de Avaliação Imobiliário. Através desse processo, será possível identificar o valor para aquisição do imóvel que atende aos requisitos apresentados neste Projeto Básico.

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e aceito pela Secretária Municipal de Saúde, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação, para comprovar o estado das instalações. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

4.3. De acordo com a Lei Municipal nº 597/2021, o imóvel de que trata o artigo 1º desta Lei será adquirido pelo valor total de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) e será quitado da seguinte forma:

I – R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), no ato da lavratura da respectiva escritura de compra e venda;

II – R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em 30 (trinta) dias após o pagamento do valor mencionado no inciso I;

III – R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em 60 (sessenta) dias após o pagamento do valor mencionado no inciso I;

IV – 10 (dez) parcelas sucessivas e mensais de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), devendo a primeira delas ser paga 30 (trinta) dias após o pagamento do valor mencionado no inciso III, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, obedecendo a disponibilidade que os Outorgantes Vendedores recebem, contam e acham exata, e de cuja quantia dão a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação de pagos e satisfeitos, para nada mais reclamarem, exigirem ou repetirem em tempo algum.



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



4.4. Os pagamentos acima descritos, ocorrerão nas contas bancárias dos respectivos proprietários, de modo igualitário, conforme discriminado a seguir:

I – R\$ 1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais), na conta bancária da empresa **HOSPITAL GERAL DE ABAETETUBA S/C LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 83.896.688/0001-67 e R\$ 1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais), na conta bancária da empresa **M M LOBATO COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 05.109.384/0001-07, no ato da lavratura da respectiva escritura de compra e venda;

II – R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) na conta bancária da empresa **HOSPITAL GERAL DE ABAETETUBA S/C LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 83.896.688/0001-67 e 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) ), na conta bancária da empresa **M M LOBATO COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 05.109.384/0001-07, em 30 (trinta) dias após o pagamento do valor mencionado no inciso I deste artigo;

III – R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) na conta bancária da empresa **HOSPITAL GERAL DE ABAETETUBA S/C LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 83.896.688/0001-67 e 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) ), na conta bancária da empresa **M M LOBATO COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 05.109.384/0001-07, em 60 (sessenta) dias após o pagamento do valor mencionado no inciso I deste artigo.

IV – 10 (dez) parcelas sucessivas e mensais de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), na conta bancária da empresa **HOSPITAL GERAL DE ABAETETUBA S/C LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 83.896.688/0001-67 e 10 (dez) parcelas sucessivas e mensais de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ), na conta bancária da empresa **M M LOBATO COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 05.109.384/0001-07, devendo a primeira delas ser paga 30 (trinta) dias após o pagamento do valor mencionado no inciso III deste artigo, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, obedecendo a disponibilidade que os Outorgantes Vendedores recebem, contam e acham exata, e de cuja quantia dão a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação de pagos e satisfeitos, para nada mais reclamarem, exigirem ou repetirem em tempo algum

4.5. No caso de pagamento da parcela constantes nesta Cláusula, retro mencionadas acima, após a data do seu vencimento, incidirá sobre o valor da parcela em atraso, juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês, de forma cumulativa, até a data da efetiva liquidação da parcela



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



em atraso, incidindo ainda sobre o valor atualizado multa de 5% (cinco por cento) sobre a parcela em atraso.

4.6. A parcela vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

4.6.1. Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

4.6.2. A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

4.7. As partes renunciam expressamente ao direito de arrependimento, ficando estabelecido a irrevogabilidade e a irretroatividade do contrato de compra e venda, cujas cláusulas e condições obrigam as partes, seus herdeiros e sucessores.

4.8. Na hipótese do presente negócio ser desfeito, a parte que se arrepender ou der causa, deverá indenizar a outra no valor equivalente a 10% (vinte por cento) do valor integral da presente transação.

4.9. Se na data combinada para transferência através de escritura pública, a documentação não estiver pronta para a efetivação da transferência, o pagamento poderá ser suspenso até a data em que o Vendedor conseguir organizar os documentos necessários para escrituração do imóvel em nome do comprador, sem qualquer ônus para o Comprador.

4.10 - fica convencionado entre as partes que o Outorgado Comprador antes da quitação do valor mencionado na Cláusula 4.3, não poderá vender os imóveis a terceiros, ficando desde já assente que as obrigações desta somente considerar-se-ão extintas, mediante a apresentação de recibo de quitação e/ou comprovação da compensação de depósito e/ou transferência nas seguintes contas correntes dos Proprietários:



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



**HOSPITAL GERAL DE ABAETETUBA S/C LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 83.896.688/0001-67, neste ato representado pelo Sr. **ANTÔNIO RONALDO MAUÉS LOBATO**: Banco do Brasil AG: 3106-2 Conta Corrente: 37467-9;

**M M LOBATO COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.109.384/0001-07, neste ato representado pelo Sr. **BERNARDO FRANCISCO MAUÉS LOBATO**: Banco do Brasil AG: 3860-1 Conta Corrente: 108141-1;

Ficando autorizado a referida baixa junto ao Cartório do 1º Ofício de Abaetetuba e a devida escrituração em nome do Comprador;

4.11. - DA POSSE: sendo que desde já transferem ao Outorgado Comprador as posses, direitos e ações que sobre o antes referido imóvel tinha e exercia, obrigando-se os Outorgantes Vendedores, por si e seus herdeiros e/ou legais sucessores a fazer a presente transação sempre boa, firme e valiosa, isenta de dúvidas, e a responder pela evicção de direitos, se chamados à autoria;

4.12. - DA RESERVA DO DOMÍNIO: ficam reservados os domínios, cujas transferências ao Outorgado Comprador somente serão realizadas após o recebimento do valor total mencionado na Cláusula "2.1.3, ", transferindo-se ao mesmo, todo o domínio, que sobre o antes referido imóvel os Outorgantes Vendedores, tinham e exerciam, para que deles o Outorgado Comprador possa usar, gozar e dispor livremente, como seu que é, e ficará sendo.

4.13. O adquirente se reserva o direito de exigir do proprietário, em qualquer época, a comprovação de quitação das obrigações fiscais, sociais e trabalhistas.

4.14. Não será efetuado qualquer pagamento ao Proprietário enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

4.15. As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da dotação orçamentária:  
Exercício 2021

1414 Fundo Municipal de Saúde

10 302 0002 2.384 Aquisição do hospital de Santa Rosa

4. 5. 90.61.00 Aquisição de imóveis

4.5.90.61.99 Outros bens imóveis

## **5 – CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO/FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:**



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



5.1. 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 preçípua 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.*

5.2. Marçal Justen Filho, in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p.250, ensina que a contratação com base no dispositivo legal citado depende da evidenciação de três requisitos, a saber:

- a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais;
- c) compatibilidade do preço com os parâmetros do mercado.

5.3. Nesse sentido é também a orientação do Tribunal de Contas da União Proceda previamente à compra de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X, do artigo 24 da Lei nº 8.666/93.

5.4. Portanto, as locações ou compras 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 Secretária Municipal de Saúde, em tese, tem o direito de escolher o imóvel, porém, precisa justificá-lo de forma adequada e suficiente, conforme jurisprudência do TCU: Assim, “a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da Administração”



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



5.5. Nesse sentido, o imóvel objeto da contratação mostra-se como único disponível no âmbito do município de Abaetetuba adequado, conforme instalações, dimensões e localização para funcionamento de uma unidade hospitalar. Considerando que este, atualmente já é destinado a essa finalidade conforme processo de locação.

#### **6 - CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO:**

Além da documentação relativa à proposta para venda, serão consultados os seguintes documentos:

- a. Certidão de Regularidade do FGTS
- b. Certidão negativa de Débito com o INSS
- c. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal
- d. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e.
- g. Certidão negativa com a Receita Municipal
- h. Certidão negativa com a Receita Estadual

#### **7 - OBRIGAÇÕES DAS PARTES:**

##### **7.1 DAS RESPONSABILIDADES DO ADQUIRENTE**

- 7.1.1 Pagar conforme descrito na cláusula 2ª.
- 7.1.2. Levar imediatamente ao conhecimento do PROPRIETÁRIO o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 7.1.3. Assumir toda a responsabilidade pela execução dos atos e pagamentos de quaisquer encargos relativos a esta compra e venda, inclusive os relativos a esta escritura e seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis;
- 7.1.4. Apresentar ao PROPRIETÁRIO, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura desta escritura, uma cópia da certidão de registro deste instrumento no competente Cartório de Registro Imobiliário.

##### **7.2. DAS RESPONSABILIDADES DOS PROPRIETÁRIOS**

- 7.2.1. Entregar ao ADQUIRENTE o imóvel, em estado de servir ao uso a que se destina.
- 7.2.2. Responder pelos vícios, débitos, multas, impostos ou defeitos anteriores à Aquisição.
- 7.2.3. Ao vendedor caberá providenciar toda documentação necessária para a transferência do imóvel através de escritura pública conforme descrito neste contrato.

#### **8 - DA IMISSÃO NA POSSE:**



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

8.1. O ADQUIRENTE fica imitado na posse do imóvel por este contrato e pela Cláusula *constituti*, no estado em que se encontra, transferindo-lhe o PROPRIETÁRIO, neste ato, toda posse, o domínio, direito e ação que exercia sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se a fazer esta venda sempre boa firme e valiosa a qualquer tempo, respondendo pela evicção de direito, passando a correr por conta do ADQUIRENTE, a partir desta data, todos os tributos e quaisquer encargos que venham a incidir sobre o imóvel.

**9- DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DA VENDA:**

9.1. As partes celebram esta compra e venda em caráter irrevogável e irretratável, e suas disposições obrigam as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

**10 – VIGÊNCIA DO CONTRATO:**

10.1. Após constatado o atendimento das exigências do Projeto Básico pela Proponente e confirmada a adequação da proposta apresentada ao preço de mercado, constatada por meio de avaliação do imóvel, o contrato será assinado com os efeitos financeiros iniciados a partir da entrega do imóvel, tendo sua vigência prorrogada enquanto perdurar as obrigações estabelecidas no termo.

Abaetetuba-PA, 18 de agosto de 2021.

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

\_\_\_\_\_  
MÁRIA FRANCINETE CARVALHO LOBATO  
Secretária Municipal de Saúde de Abaetetuba  
Port. 018/2021