

## PROJETO BÁSICO

### 1. DO OBJETO

Este Projeto Básico visa à locação de imóvel para fins da instalação do setor central de compras, setor de licitações e setor contábil, de acordo com as especificações constante neste documento.

### 2. DA JUSTIFICATIVA

A Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Infraestrutura, tendo em vista não possuir prédios próprios para abrigar todos os serviços a serem desenvolvidos, onde a mesma, tem a necessidade da locação de imóvel, visando uso institucional como setor central de compras, setor de licitações e setor contábil, pelo o qual o imóvel deverá ser localizado na sede do município, o imóvel deverá ter no mínimo 02 (dois) banheiros, 01 (um) masculino e 01 (um) feminino as características do imóvel que levaram a sua escolha.

### 3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação para locação do imóvel, objeto deste Projeto Básico, tem amparo legal no inciso X, do artigo 24, da Lei n.º 8.666/93 e suas alterações, que prevê como exceção, a contratação de forma direta para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública e ainda a Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

### 4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

Na especificação do imóvel deve conter informações mínimas, como:

- Do local; Avenida Coronel Rosalino S/n Centro
- Especificações do imóvel; Área total do terreno: 560,00 m<sup>2</sup>
- Área em m<sup>2</sup>: Construída 532,00 m<sup>2</sup>
- 

### 5. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

#### São obrigações do locador:

- 5.1 Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel alugado;
- 5.2 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 5.3 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 5.4 Exibir, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 5.5 Receber o pagamento do aluguel nas condições pactuadas;
- 5.6 Apresentar quitação ou recibo de pagamento com discriminação de importâncias pagas à LOCATÁRIA, para efeitos do acompanhamento da regularidade jurídica e fiscal;

5.7 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da **LOCATÁRIA**;

5.8 Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

5.9 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, livre de quaisquer ônus que possam impedir a execução do contrato, bem como recebê-lo ao final da locação, após vistoria realizada por um representante de cada parte;

## 6. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

### São obrigações da Administração Pública Municipal:

6.1 Servir do imóvel locado para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com os fins a que se destina;

6.2 Pagar o aluguel nas condições pactuadas;

6.3 Solicitar e manter em arquivo os comprovantes de pagamentos dos aluguéis e demais despesas realizadas;

6.4 Entregar o imóvel, ao fim da locação, no estado em que o recebeu conforme **Termo de Vistoria**, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, ou mediante indenização ao (à) **LOCADOR (A)** pelos prejuízos causados;

6.5 Cumprir os regulamentos quando se tratar da habitação coletiva;

6.6 Receber o imóvel, bem como entregá-lo, após vistoria realizada por um representante de cada parte;

6.7 Levar imediatamente ao conhecimento do (a) **LOCADOR (A)** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

6.8 Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si;

6.9 Consentir a realização de reparos urgentes, a cargo do (a) **LOCADOR (A)**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** o direito ao abatimento proporcional do aluguel caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245/91;

6.10 Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do (a) **LOCADOR (A)**.

## 7. DOS ENCARGOS



*Juntos em uma nova história!*  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE BACELAR  
Rua Coronel Rosalino, s/n, Centro, Duque Bacelar-Ma.  
CNPJ: 06.314.439/0001-75

FLS. Nº 15  
Proc. Nº 0702.2021  
Rubrica

7.1 Os encargos provenientes do imóvel serão atribuídos às partes conforme o disposto na **Lei nº 8.245/91**. Nos casos em que a referida lei prevê a possibilidade de qualquer das partes vir a assumir um encargo, prevalecerá o disposto no presente contrato.

7.2 São encargos devidos pelo (a) LOCADOR (A):

I – as despesas extraordinárias do imóvel, como:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
- d) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

7.3 São encargos devidos pela LOCATÁRIA, além do aluguel fixado:

I – as despesas ordinárias de imóvel, discriminadas na proposta tais como:

- a) taxa de imóvel;
- b) consumo de água, esgoto, gás e energia elétrica das áreas de uso comum;
- c) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- d) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum.

## 8. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

8.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

8.2 A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

8.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

8.4 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal

## 9. DA VIGÊNCIA

9.1 O contrato de locação terá vigência de 24 (**vinte e quatro**) meses a partir da data de sua assinatura, podendo ser renovado oportunamente, conforme interesse das partes, ou por interesse da Administração, nos termos do artigo 51 da Lei nº 8.245/91.



*Juntos em uma nova história!*  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE BACELAR  
Rua Coronel Rosalino, s/n, Centro, Duque Bacelar-Ma.  
CNPJ: 06.314.439/0001-75

FLS. Nº 16  
Proc. Nº 0702/2021  
Rubrica Y

**9.2** O contrato somente terá efeitos para pagamento de aluguéis e qualquer outro tipo de despesa inerente à contratação a partir da efetiva entrega e recebimento do imóvel, o que será feito em termo próprio, assinado por ambas as partes e anexado ao processo.

**9.3** A entrega do imóvel pelo Locador à Locatária, no início da locação, será realizada após as adequações necessárias e acordadas, e deverá respeitar as especificações e os prazos definidos no relatório de visita técnica e/ou termo de vistoria elaborados por técnico designado pela Secretaria Municipal de Administração.

**9.4** Fica assegurada a continuidade do contrato, mesmo em caso de alienação nos termos do art. 8º da Lei nº 8.245/1991 e art. 167, inciso I item 3 da Lei nº 6.015/1973. Na hipótese de ser o (a) **LOCADOR (A)** pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

**9.5** Findo o prazo de locação, inexistindo prorrogação, a **LOCATÁRIA** terá o prazo de 60 (sessenta) dias para desocupar o imóvel, prorrogável uma única vez por igual período, sem prejuízo dos aluguéis e encargos incidentes.

## 10. DO PAGAMENTO

**10.1** O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o **10 (décimo) dia** do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, anexado as certidões fiscais, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de **5 (cinco) dias úteis**.

**10.2** Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até **10 (dez) dias úteis** da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

**10.3** O valor do aluguel mensal é de R\$ **3.300,00 (três mil e trezentos reais)**, perfazendo o valor global de R\$ **79.200,00 (setenta e nove mil e duzentos reais)**, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses.

## 10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Na disponibilidade orçamentária deverá haver previsão para pagamento das despesas relativas ao aluguel e taxas conforme a proposta.

## 11. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Os Recursos Orçamentários necessários ao atendimento do objeto deste Projeto Básico correrão à conta:

04.122.0003.2017.0000 – Manutenção e Funcionamento da Unidade Administrativa  
Elemento de despesa: 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica



*Juntos em uma nova história!*  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE BACELAR  
Rua Coronel Rosalino, s/n, Centro, Duque Bacelar-Ma.  
CNPJ: 06.314.439/0001-75

FLS. Nº 17  
Proc. Nº 0202/2021  
Rubrica →

## 12. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

A Administração Pública Municipal, designará, formalmente, na forma do art. 67, da Lei n.º 8.666/93, um responsável para atuar como Fiscal do Contrato, que acompanhará e fiscalizará a utilização do imóvel para os devidos fins especificados neste Projeto Básico, que deverá registrar toda e qualquer ocorrência e/ou deficiência verificada no imóvel durante o período contratado.

Duque Bacelar/MA, 25 de fevereiro de 2021.

**Autorizo o Projeto Básico nos termos apresentados**

\_\_\_\_\_  
Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Infraestrutura  
Prefeito