PROJETO BÁSICO

1. APRESENTAÇÃO

Este Projeto Básico engloba o conjunto de elementos necessários e suficientes para a caraterização do objeto. O processo deverá obedecer aos trâmites inerentes à contratação direta por Dispensa de Licitação.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Atendendo as exigências das Lei Federal n. 8.666/93, especialmente as contidas no inciso X do art. 24, elaboramos o presente Projeto Básico.

3. DO OBJETO

3.1. O presente Projeto Básico tem por objeto a **Locação de Imóvel a fim de instalar os departamentos da Secretaria Municipal de Administração e Gestão de Pessoas – SMAG**.

4. DAS JUSTIFICATIVAS

4.1. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente processo administrativo tem por objeto suprir as necessidades do Município de BOA VISTA, atendendo à demanda da Secretaria Municipal de Administração e Gestão de Pessoas - SMAG, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, em obediência ao Princípio da Continuidade do Serviço Público, que por sua vez, viabiliza a contratação em comento, tornando o caso em questão, dentro das exigências requeridas por este dispositivo. A presente locação é justificável pela extrema necessidade de se manter o funcionamento da Secretaria Municipal Administração e Gestão de Pessoas - SMAG, mantendo assim um ponto de apoio aos servidores em nosso município, onde o imóvel a ser locado atende satisfatoriamente as necessidades devido a suas dimensões e suas divisões internas, proporcionando o funcionamento de todos os departamentos desta secretaria, outro ponto relevante à locação é a localização centralizada do imóvel e ainda próxima a Rua General Penha Brasil que é a rua onde está localizada o Palácio 9 de Julho facilitando e agilizando as locomoções e conversações entre as unidades retro mencionadas e esta secretaria, assim como diminuindo custos com transporte e comunicação, proporcionando economicidade no transporte de pessoal ou de matérias de consumo e permanentes, em relação ao valor mensal da locação salientamos que o preço estabelecido em laudo técnico está dentro da realidade mercadológica da região central da cidade, sendo viável a locação.

4.2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO – ART. 24, INCISO X, DA LEI FEDERAL N. 8.666/93

Para a contratação pretendida aplica-se a hipótese preconizada no art. 24, Inciso X da Lei Federal nº. 8.666/93, alterada e consolidada (e atualizações contidas no Decreto nº 94.12, de 18 de junho de 2018):

> **Art. 24.** É dispensável a licitação:
> **X** – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração em cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. (Redação dada pela Lei nº 8.883/1994)

Em cotejo ao permissivo legal colacionado, é possível verificar a imposição de determinados requisitos que devem ser assinalados visando conferir regularidade à contratação pretendida, quais sejam: a) instalações que comportem o aparato Administrativo; b) localização; c) compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de avaliação prévia.

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seu desiderato, observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado. Neste toar, com o intuito de corroborar tal entendimento, consignamos à presente peça posicionamento do ilustre doutrinador Jessé Torres, que explicita:

> "Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir" (Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5a Edição, pag. 277).

Resta claro que a presente contratação direta por dispensa de Licitação, encontra-se respaldada no art. 24, inciso X, da Lei Federal de Licitações e Contratos n º 8.666/93.

4.2. DA ESCOLHA DA CONTRATADA E DO RESPECTIVO VALOR

A escolha sobre o imóvel situado na Rua Professor Agnelo Bittencourt, nº 232, Bairro Centro. Caracterizado como Lote de terra urbano n° 463, Quadra nº 50, Zona 02, conforme com o laudo da comissão de avaliação de imóvel nº 020/2022 (Valor de Mercado), sob a propriedade da TINROL TINTAS RORAIMA LTDA., CNPJ 04.037.107/0001-65.

Ademais o valor a ser contratado perfaz o montante anual de **R$ 900.000,00** (novecentos mil reais), correspondente à locação do imóvel para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Administração e Gestão de Pessoas - SMAG, pelo período de 12 meses.

E dessa forma, considera-se que o valor proposto está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município, conforme LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 020/2022 (Valor de Mercado) expedido pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Boa Vista (EMHUR).

5. DESCRIÇÃO DO OBJETO

5.1. O Imóvel avaliado encontra-se em local de alta valorização imobiliária, de uso misto, dotado de infraestrutura urbana, tais como: pavimentação, sistema de abastecimento de água potável, esgoto sanitário, drenagem pluvial, iluminação pública, rede elétrica, telefonia, transporte coletivo, coleta de lixo, com vizinhança à exploração residencial e comercial. O Imóvel ainda possui as seguintes descrições específicas:

5.2. DESCRIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL

5.2.1. O Imóvel em questão está localizado na Rua Professor Agnelo Bittencourt, nº 232, Bairro Centro. Caracterizado como Lote de terra urbano n° 463, Quadra nº 50, Zona 02.

5.3. DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

5.3.1. Área do Terreno: 832,00m² - Fonte Adm Tributos
5.3.2. Área do Terreno para Estacionamento: 457,50m² (croqui fornecida)
5.3.3. Área Edificada: 1.293,00m²
5.3.4. Titular de Domínio Útil: **TINROL TINTAS RORAIMA LTDA.**

5.4. DESCRIÇÃO TECNICAS E CONSTRUTIVAS
5.4.1. Parede: Alvenaria emassada com pintura semi-brilho;
5.4.2. Especificidades: Banheiros masculino e feminino revestidos de porcelanato em todas as paredes até altura do teto, lavabos com pias em granito e porcelanato apenas no piso;
5.4.3. Piso: Porcelanato (interno) e externo calçamento tipo paver (pavimentos drenantes, intertravado de concreto);
5.4.4. Teto: Laje;
5.4.5. Esquadrias: Janelas de blindex, portas de vidro e compensado;
5.4.6. Escada: Em granito e corrimão em estrutura metálica.

5.5. As demais características e descrições do imóvel, objeto deste instrumento, encontram-se elencadas no LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 020/2022 (Valor de Mercado), elaborado pela EMHUR (Ofício NUP: 28856/2022).

6. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

6.1. Para habilitação no presente procedimento exigir-se-á a documentação prevista no art. 27 e 33 das seguintes da Lei Federal n. 8.666/93, relativas a:
6.1.1. Habilitação Jurídica.
6.1.2. Regularidade Fiscal e Trabalhista.

7. DOS PRAZOS DE EXECUÇÃO E VIGÊNCIA CONTRATUAL

7.1. A entrega do imóvel em condições adequadas para o uso a que se destina, deverá ocorrer no ato da assinatura do contrato.
7.2. A vigência do contrato será de 12 (doze) meses contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser por igual período, desde que atendidas às exigências legais.

8. DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES

8.1. A SMAG será responsável pela conservação do imóvel.
8.2. A SMAG não poderá ceder o imóvel locado, no todo ou em parte, mesmo a título gratuito sem prévio e expresso consentimento do LOCADOR.
8.3. No caso de venda do imóvel constante do Contrato, ou qualquer outro meio translativo da propriedade, durante a vigência do contrato ou de suas prorrogações, continuará em pleno vigor a locação nos termos do art. 576 do Código Civil e cuja existência o LOCADOR se obriga a mencionar no ato ou instrumento próprio para ser respeitado pelo futuro adquirente, sem prejuízo ao preconizado nos art. 27 e 34 da Lei nº 8.245 /91.

9. DA OBRIGAÇÃO DA CONTRATANTE

9.1. Deverá fiscalizar a execução do contrato, bem como:

9.1.1. Receber o imóvel objeto do Contrato, através do setor responsável por seu acompanhamento ou fiscalização, em conformidade com o Inciso II do Art. 73 da Lei n° 8.666/93;

9.1.2. Efetuar o pagamento à Contratada em conformidade com o disposto neste instrumento;

9.1.3. Notificar por escrito, à Contratada toda e qualquer ocorrência relacionada com o objeto do contrato, tais como, eventuais imperfeições durante sua vigência fixando prazo para sua correção;

9.1.4. Efetuar pontualmente o pagamento, do aluguel do imóvel, IPTU, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

9.1.5. Levar ao conhecimento da locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja recuperação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;

9.1.6. Realiza a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;

9.1.7. Cientificar a locadora da cobrança de tributos e encargos condicionais, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, Locatário;

9.1.8. Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991;

9.1.9. A restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as determinações decorrentes do seu uso normal.

10. DA OBRIGAÇÃO DA CONTRATADA

10.1. Obrigar-se-á a cumprir fielmente o estipulado no instrumento de Contrato, bem como:

10.1.1. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o Contrato, sem prévia e expressa anuência da Contratante;

10.1.2. Entregar o imóvel em condições adequadas de uso e funcionamento;

10.1.3. Manter durante todo o período de vigência do Contrato todas as condições que ensejaram a sua habilitação;

10.1.4. Efetuar imediata correção das deficiências apontadas pela Contratante com relação à execução do contrato.

10.1.5. Manter preposto aceito pelo Contratante localizado na cidade de Boa Vista, para representá-lo durante o período de execução do Contrato;

10.1.6. Colocar à disposição da Contratante o imóvel objeto do Contrato em perfeitas condições de uso e funcionamento e devidamente documentado.

10.1.7. Assinar o termo de contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data da convocação, sob a pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções prevista no art. 81 da Lei nº. 8.666/93. Este prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado e devidamente justificado pela parte interessada e aceito pela Administração;

10.1.8. A fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.1.9. A entregar a SMAG o imóvel em estado de servir o uso a que se destina, bem como a garantir-lhe, durante a vigência do contrato, seu uso pacífico;

10.1.10. A pagar os impostos, as taxas, o prêmio de seguro complementar contrafogo e as despesas extraordinárias, que não estejam comtemplados no subitem 9.1.4 e que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

10.1.11. Entregar ao fiscal do processo toda documentação comprobatória a execução do processo (originais e em copias devidamente autenticadas) e atender as solicitações do fiscal, necessárias ao encerramento e pagamento do mesmo;

10.1.12. Emitir nota fiscal, e em caso de pessoa física, poderá emitir recibo, em nome do Município de Boa Vista/Prefeitura Municipal, CNPJ nº 05.943.030/0001-55, conforme Decreto Municipal nº 129/E, de 22 de julho de 2009.

11. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

11.1. O prazo contratual poderá ser prorrogado por meio de Termo Aditivo, de acordo com o interesse e a necessidade da Administração, com as devidas justificativas, nos casos previstos no art. 57 da Lei Federal n. 8.666/93.

11.2. Em caso de renovação contratual, o valor total do contrato poderá ser corrigido de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, tomando-se por base a data de assinatura do contrato.

11.2.1. Para o reajustamento de contrato de locação de imóvel deverá ser considerado, ainda, a variação de preços aferida no mercado imobiliários da cidade de Boa Vista, para imóvel da mesma natureza ora locado.

11.3. O reajuste será realizado por apostilamento.

12. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1. O valor mensal da locação é de **R$ 75.000,00** (setenta e cinco mil reais), perfazendo um total para 12 meses de **R$ 900.000,00** (novecentos mil reais).

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

13.1. O Custo da presente contratação correrá pela seguinte dotação orçamentaria:

Unidade orçamentaria: 0601
Funcional programática: 04.122.0012.2.023
Elementos de Despesa: 3.3.90.39.00
Fonte de Recurso: PROPRIO.

14. FORMA DE PAGAMENTO

14.1. O pagamento será efetuado pela Secretaria Municipal de Economia, Planejamento e Finanças – SEPF até 30º (trigésimo) dia do mês subsequente à efetiva prestação dos serviços, mediante apresentação da documentação da empresa (Nota Fiscal/ Recibo), em 02 (duas) vias devidamente atestadas.

14.2. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 29 da Lei Federal nº 8.666/93.

14.3. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/ Fatura, nos documentos pertinentes à contratação ou circunstância que impeça a liquidação das despesas como, por exemplo, obrigação financeira pendente por parte da Contratada, decorrente de inadimplência ou penalidade imposta, o pagamento ficará sobrestado até que sejam providenciadas as medidas saneadoras.

14.3.1. Nas hipóteses previstas no item 14.3., o prazo para pagamento iniciar-se-á após comprovação da regularização da situação por parte da Contratada, não acarretando ônus á Contratante.

15. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

15.1. O Gestor do Contrato é o responsável pelo gerenciamento do contrato, planejamento dos pedidos, coordenação da execução contratual, comunicação com a Contratada e elaboração das tratativas administrativas necessárias a fiel execução do objeto contratual.

15.1.1. O Gestor do contrato será nomeado dentre os servidores da Contratante, por meio de Portaria, após a formalização do contrato Administrativo

15.1.2. O Gestor do Contrato deverá auxiliar e orientar a Fiscalização do Contrato sempre que necessário, visando a perfeita execução contratual.

15.2. Os Fiscais do Contrato são responsáveis pela fiscalização da execução contratual.

15.2.1. Os Fiscais do Contrato serão nomeados dentre os servidores da Contratante, por meio de Portaria, após a formalização do Contrato.

15.2.2. Os fiscais do contrato poderão ser nomeados individualmente, a depender da complexidade do objeto, em comissão com no mínimo três servidores.

15.2.3. Os Fiscais do Contrato anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução contratual, determinado, quando necessário, á regularização de falhas e/ou defeitos observados.

15.2.4. Esta fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiro, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeiçoes técnicas ou vícios redibitórios, não implicando também, corresponsabilidade do contratante ou de seus agentes e preposto (art.70, da Lei Federal n.8.666/93).

15.3. Para a Gestão e Fiscalização do Contrato deverá ser observada a **Orientação Técnica CGM Nº 5/2016**, publicada no D.O.M 4106 de 22 de fevereiro de 2016, ou qualquer outra que venha a substitui-la, sem prejuízo da aplicação da aplicação das normas vigentes sobre o assunto.

16. DA RESCISÃO E DAS PENALIDADES

16.1. O contrato poderá ser rescindido, por mútuo interesse entre as partes, atendidas a conveniência da **CONTRATANTE**, de forma imediata e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, recebendo a **CONTRATADA** o valor correspondente ao serviço prestado.

16.2. Comete infração administrativa, conforme a Lei Federal nº 8.666/93, a **CONTRATADA** que:

16.2.1 inexecutar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação.

16.2.2. Ensejar o retardamento da execução do objeto.

16.2.3. Falhar ou fraudar na execução do contrato.

16.2.4. Comportar-se de modo inidôneo.

16.2.5. Cometer fraude fiscal.

16.3. Pela inexecução total ou parcial do contrato, a **CONTRATANTE** poderá aplicar as seguintes sanções:

16.3.1. Advertência por escrito, quando do não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais consideradas faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretam prejuízos significativos para o serviço contratado;

16.3.2. Multa Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 10% (dez por cento) do valor inadimplido (art. 86 da Lei Federal nº 8.666/93).

16.3.3. Multa Compensatória de 10% (dez por cento) do valor do contrato, no caso de inexecução total do objeto (art. 87, inciso II, da Lei Federal nº 8.666/93).

16.3.3.1. Na hipótese de inexecução parcial, a multa compensatória será aplicada, no mesmo percentual do item 16.3.3., de forma proporcional à obrigação inadimplida.

16.3.4. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública Municipal opera e atua concretamente, pelo prazo de até **02 (dois) anos**.

16.3.5. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida quando a Contratada ressarcir integralmente à Contratante pelos prejuízos causados.

16.4. As multas previstas poderão ser aplicadas separadamente ou cumulativamente, à critério da Contratante, que poderá, ainda, descontar os respectivos valores dos pagamentos a serem efetuados.

16.5. Também ficam sujeitas às penalidades do art. 87, inciso III e IV, da Lei Federal nº 8.666/93, as empresas ou profissionais que:

16.5.1. Tenham sofrido condenação definitiva por praticar, com dolo, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos.

16.5.2. Tenham praticados atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da contratação.

16.5.3. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

16.6. A aplicação de quaisquer penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei Federal nº 8.666/93, e subsidiariamente a Lei Federal nº 9.784/99.

16.7. As multas devidas e/ou prejuízos causados à Contratante serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do município, ou deduzidos da garantia, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

16.8. Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta da Contratada, o Município poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme dispõe o art. 419 do Código Civil.

16.9. A Autoridade Competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

16.10. Da aplicação das penalidades caberá recurso no prazo de **05 (cinco) dias úteis,** contados do recebimento da Notificação.

16.11. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

16.12. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Aplicam-se, no que couber, as disposições constantes da Lei Federal n. 8.078/90 (Código Defesa Consumidor).

17.2. O contrato poderá ser rescindido, por mútuo interesse entre as partes, atendidas a conveniência da CONTRATANTE, de forma imediata e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, recebendo a Contratada o valor correspondente ao serviço efetivamente prestado.

17.3. O contrato deverá ser publicado, por meio de extrato no Diário Oficial do Município nos termos do parágrafo único, do art. 61 da Lei Federal n. 8.666/93.

17.4. É vedada a subcontratação, cedência ou transferência da execução do objeto, no todo ou em parte, a terceiro, sem prévia e expressa anuência da CONTRATANTE, sob pena de rescisão.

17.5. Os casos omissos e as dúvidas que surgirem quando da execução do contrato serão resolvidas entre as partes contratantes por meio de procedimentos administrativos.

Boa Vista, 22 de fevereiro de 2022.

ELABORAÇÃO CENTRAL DE COMPRAS/CPL:

ASSINATURA DIGITAL
Francisco Jhonattan dos Santos Timóteo
Assistente Administrativo

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS – SMAG:

Requisitado por:

ASSINATURA DIGITAL
Lilyamara Lima Vilhena
Superintendente de Administração

Autorizado por:

ASSINATURA DIGITAL
Lincoln Oliveira da Silva
Secretário Municipal de Administração e Gestão de Pessoas

ANEXO I

QUADRO DEMONSTRATIVO DE VALOR

DISCRIMINAÇÃO	PERÍODO	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL A FIM DE INSTALAR OS DEPARTAMENTOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS, CONFORME COM O LAUDO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 020/2022.	12 meses	75.000,00	**900.000,00**