

PROJETO BÁSICO

1. APRESENTAÇÃO

Este Projeto Básico engloba o conjunto de elementos necessários e suficientes para a caracterização 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 localizado na rua Penha Brasil, nº 685, Bairro São Francisco, para atender os interesses da Secretaria Municipal de Educação e Cultura - SMEC.**

4. DAS JUSTIFICATIVAS

4.1. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Educação e Cultura vem justificar a necessidade de promover a locação de imóvel localizado na Rua Penha Brasil, nº 685, Bairro São Francisco, para atender os interesses desta Administração. A escolha do imóvel é motivada por razões que busquem eficiência e agilidade na execução de várias atividades realizadas pela Secretaria, tendo em vista que o ambiente, situado ao lado da sede do órgão, será destinado a acomodar o setor operacional com sua coordenação de transportes, responsáveis por todas as atividades de recebimento e entrega de materiais e transporte de servidores. Logo, veículos oficiais destinados a realizarem esse atendimento ficaram alocados em ambiente seguro e estratégico. A estrutura também será destinada para armazenar arquivos intermediários desta Secretaria, bem como alguns materiais, permitindo que os espaços ocupados por eles neste órgão sejam utilizados para outras finalidades administrativas. Destaca-se também que a proposta apresentada pelo locador encontra-se com valor compatível ao praticado pelo mercado, conforme Laudo de Avaliação nº 047/2022 – EMHUR. Assim, considerando as razões apresentadas, a secretaria demandante justifica a necessidade de locação do imóvel apresentado neste instrumento.

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 frustrasse 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 nº 8.666/93.

4.2. DA ESCOLHA DA CONTRATADA E DO RESPECTIVO VALOR

A escolha sobre o imóvel em questão localizado na Rua Penha Brasil, nº685, Bairro São Francisco, caracterizado como Lote de terra urbano nº 238, Quadra nº 02, Zona 05, conforme com o laudo da comissão de avaliação de imóvel nº 047/2022 (Valor de Mercado), sob a propriedade da MULTIVENDAS COMERCIO E SERVICOS LTDA EPP, CNPJ 07.538.900/0001-36.

Ademais, o valor a ser contratado perfaz o montante anual de **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais), correspondente à locação do imóvel para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação e Cultura - SMEC, 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 047/2022 (Valor de Mercado) expedido pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Boa Vista (EMHUR).

5. DESCRIÇÃO DO OBJETO

5.1. O Imóvel avaliando 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 Penha Brasil, nº 685, Bairro São Francisco. Caracterizado como Lote de terra urbano nº 238, Quadra nº 02, Zona 05.

5.3. DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

5.3.1. Área do Terreno: 1.075.00m² - (Matrícula C.R.I. – 2.446).



5.4. DESCRIÇÃO TÉCNICAS E CONSTRUTIVAS

5.4.1. Trata-se de um lote com edificação comercial, construída em alvenaria, rebocada, emassada e com pintura nas paredes, divisórias em ambientes, esquadrias metálicas e vidro, teto com cobertura de telha de fibrocimento e forro mineral, piso em cerâmica em todos os ambientes, banheiros com revestimento no piso e na parede, as instalações elétricas embutidas e instalações hidráulicas em funcionamento. O piso externo possui revestimento em bloco de cimento (paver) em todo o terreno, murado e com acesso com portão metálico, situado na Rua Penha Brasil, nº685, Bairro São Francisco.

5.5. As demais características e descrições do imóvel, objeto deste instrumento, encontram-se elencadas no LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 047/2022 (Valor de Mercado), elaborado pela EMHUR (Ofício NUP: 046054/2022).

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 SMEC será responsável pela conservação do imóvel.

8.2. A SMEC 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 nº 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, 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.
- 10.1.7.1.** O prazo estipulado no subitem anterior 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 SMEC 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 contemplados 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 cópias 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\$ 15.000,00** (quinze mil reais), perfazendo um total para 12 meses de **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais).

12.2. O orçamento previsto para a presente locação perfaz um valor global de **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais) para 12 meses, sendo **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais) para o exercício de 2022 e **R\$ 30.000,00** (trinta mil reais) para o exercício de 2023, de acordo com a previsão orçamentária da secretaria demandante juntada aos autos.

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

Unidade orçamentaria: 020701

Funcional programática: 12.361.0015.2.031

Elementos de Despesa: 3.3.90.39.00

Fonte de Recurso: PRÓPRIO.

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 à 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, a 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 imperfeições 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 substituí-la, sem prejuízo 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, 16 de março de 2022.

ELABORAÇÃO CENTRAL DE COMPRAS/CPL:

ASSINATURA DIGITAL

Francisco Jhonattan dos Santos Timóteo
Assistente Administrativo

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA – SMEC:

Autorizado por:

ASSINATURA DIGITAL

Maria Consuelo Sales Silva
Secretária Municipal de Educação e Cultura

