PROJETO BÁSICO

1. DO OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA O FUNCIONAMENTO DA AGÊNCIA DISTRITAL DE CURUAI NO MUNICÍPIO DE SANTARÉM/PA.

2. JUSTIFICAVA

A locação se faz necessária para atender as necessidades da Secretaria Muncipal de Governo, ao atendimento de Funcionamento da Agência Distrital de Curuai no Município de Santarém/PA, visto que o poder público Municipal não possivel imóvel apto e compatível com a finalidade.

3. QUANTITATIVO E PREÇO ESTIMADO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QTD	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA AGÊNCIA DISTRITAL DE CURUAI NO MUNICÍPIO DE SANTARÉM/PA.	MÊS	20	R$ 1.200,00	R$ 24.000,00

*O valor total estimado para a contratação é de R$ 24.000,00 (Vinte e Quatro mil reais)

4. DOS RECURSOS E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes do objeto desta contratação correrão às contas dos recursos consignados no orçamento do município e serão empenhados nas rubricas:

Dotação Orçamentária: 04.122.0003.2.025 (MANUTENÇÃO DAS ADMINISTRAÇÕES DISTRITAIS)
Elemento da despesa: 3.3.90.36.00.00 (OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA)
Fonte:1500
Ficha: 1841

5. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. Da Locatária

Av. Dr. Anysio Chaves, 853, Aeroporto Velho, CEP: 68.030-970 - Santarém-PA
contato: licitacao.semag@santarem.pa.gov.br

a) todas as despesas com o consumo de água, luz, e outras ligadas ao uso do imóvel;
b) todas as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou atraso no pagamento de quantias sob a sua responsabilidade;
c) a execução de todas as obras que importem em segurança do imóvel;
d) a manutenção de toda a parte estrutural do imóvel em perfeitas condições, inclusive pintura;
e) a execução de obras necessárias ao aproveitamento do imóvel, atentando a finalidade do imóvel que não afetem a sua estrutura.
f) as benfeitorias introduzidas pela LOCATÁRIA ficarão fazendo parte integrante do imóvel, excetuadas as que sejam removíveis que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado;
g) a substituição de pertences ou acessórios danificados por terceiros ou por si mesmo, do mesmo tipo e qualidade, que se tornarem deficientes e inúteis aos fins a que se destina;
h) não sublocar, nem emprestar o imóvel no todo ou em parte, sem o consentimento por escrito do LOCADOR, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente para que o imóvel seja desimpedido no termino do contrato;
i) proceder à entrega do imóvel devidamente pintado e com todos os equipamentos e acessórios indicados no termo de vistoria do imóvel.

5.2. Da Locadora:

a) todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel locado;
b) todos os demais tributos municipais que recaírem sobre contrato de locação com o IPTU;
c) entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
d) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, oferecendo condições de segurança aos seus usuários;
e) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
f) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
g) fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
h) fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
i) exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
j) manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, zelando, com isso, pela boa execução do contrato;
k) realizar vistorias no imóvel quando houver conveniência, respeitando os preceitos da lei do inquilinato;
l) informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
m) dar preferência ao LOCATÁRIO para aquisição do imóvel no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou dação em pagamento. Deverá, ainda, informar ao LOCATÁRIO mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio a ciência inequívoca.

6. DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS

6.1. De acordo com a necessidade ao Funcionamento da Agência Disitrital de Curuai, metragem pretendida do imóvel a ser alugado é de mínimo 300 m² e no máximo 850 m² de área construída;
6.2. Boas condições de habitabilidade, ou seja, conforto térmico, baixo grau de umidade,

Av. Dr. Anysio Chaves, 853, Aeroporto Velho, CEP: 68.030-970 - Santarém-PA
contato: licitacao.semag@santarem.pa.gov.br

baixo nível de ruído, boas condições de ventilação natural e salubridade;
6.3. Apresentar bom estado de conservação, pintura nova e com instalações elétricas, hidráulicas, telefônicas, rede de água e esgoto em perfeito estado de funcionamento e utilização;
6.4. O imóvel deverá permitir alterações/adaptações internas, desde que não interfiram na sua estrutura, com o devido consentimento do proprietário.
6.5. O imóvel a ser alugado deverá estar localizado em área central do Distrito e deverá atender os requisitos mínimos dispostos na justificativa do presente Projeto Básico.
6.6. O preço mensal a ser pago pela Locação do Imóvel deverá ser compatível com o valor de mercado.

7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

7.1 De acordo com a legislação, foi realizado previamente um laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da Locação, pelo Corretor de Imóveis, o Sr. José Lúcio Vale, CRECI/PA –AP Nº 11489, que fixou o valor R$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais) mensais, conforme documentação anexado ao processo.
Ressaltamos que tais valores auxiliam a Administração ter como parâmetro em suas locações, traçando as formas como serão empregados os recursos financeiros.

8. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

8.1 O valor do aluguel ora contratado será de R$ 1.200,00 (Um mil e duzentos reais) mensais, totalizando R$ 24.000,00 (Vinte e Quatro mil reais) pelo período de 20 meses;
8.2. O presente instrumento não sofrerá reajuste dentro do prazo estipulado para sua vigência;
8.3 Será devido reajuste após 12 (doze) meses, sendo adotado para fins de correção ao IGPM/FGV;
8.4. O valor do aluguel acima estipulado será pago mensalmente, até o décimo dia subsequente do mês seguinte ao do vencimento, na Conta Poupança: Agência 2686 , OP: 013, Conta: 00001604-5, do Banco Caixa Econômica Federal de titularidade da LOCADORA.

9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

9.1 O contrato entrará em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 20 meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.

10. DA RESCISÃO

10.1 O Contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela SEMG ou bilateralmente, atendida sempre a conveniência administrativa e quando ocorrer situações previstas nos artigos 77 e 78 da Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores. A critério da SEMG caberá a rescisão do contrato, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, quanto a LOCADORA:

a) não cumprir qualquer das obrigações contratuais assumidas;
b) ocorrência de outras situações que possam afetar a execução do contrato.

10.2. A parte que der causa ao ajuizamento de ação decorrente de infrações legais ou contratuais, responderá pelas custas e despesas processuais bem como honorários advocatícios, desde já fixados em 10% (dez por cento).

11. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E AS PENALIDADES

Av. Dr. Anysio Chaves, 853, Aeroporto Velho, CEP: 68.030-970 - Santarém-PA
contato: licitacao.semag@santarem.pa.gov.br

11.1. 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 precípuas da Administração Pública.
11.2. Pela inexecução total ou parcial do presente Contrato, aplicam-se as penalidades contidas na Lei nº. 8.666/93, inclusive advertência com multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do ajuste e a suspensão de até 02 (dois) anos de contratar com a Administração Pública.

12. DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DO VALOR

12.1. O Imóvel atende os requisitos necessários especificados no item 6 deste projeto básico;
12.2 Conforme Laudo de Avaliação e vistoria Técnica realizada Corretor de Imóveis, o Sr. José Lúcio Vale, , as dependências do imóvel supracitado, satisfaz as condições e necessidade ao Funcionamento da Agencial Distrital de Curuai, e a proposta apresentado pelo locador é R$ 1.200,00 (Um mil e duzentos reais) mensais e está compatível com o valor de mercado.

Santarém/PA, 12 de Abril de 2023.

EMIR MACHADO DE AGUIAR:09494391268

Assinado de forma digital por EMIR MACHADO DE AGUIAR:09494391268

EMIR MACHADO DE AGUIAR
Secretário Municipal de Administração e Governo
Decreto n° 006/2023-GAP/PMS

Av. Dr. Anysio Chaves, 853, Aeroporto Velho, CEP: 68.030-970 - Santarém-PA
contato: licitacao.semag@santarem.pa.gov.br