



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 09.555.115/0001-17
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO EM BELÉM, LOCALIZADO À ALAMEDA JOSE FACIOLA Nº 75, BAIRRO NAZARÉ - BELÉM-PA, PARA ATENDER O FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL.

2. OBJETIVO/FINALIDADE

Locação de 01 (um) imóvel para garantir o pleno funcionamento de uma casa para apoio dos cidadãos de Novo Repartimento na cidade de Belém - PA, servindo de hospedagem para tratamento de saúde e afins.

3. JUSTIFICATIVA

Com efeito, a legislação pertinente as licitações preveem a dispensa de licitação em seu Art. 24, inciso X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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. Objetivando a **contratação de pessoa física para locação de 01 (um) imóvel para instalação e funcionamento da Casa de Apoio em Belém, localizado à Alameda Jose Facíola nº 75, Bairro Nazaré – Belém – PA, para atender o Fundo Municipal de Assistência Social** deste município, por um período de 12 (doze) meses, em nome da Sra. **LILIAN HANNA DAHER BENEDETTI**, portadora do RG sob o nº 50.822.860-8, inscrita no CPF sob o nº 184.800.982-87, brasileira, residente domiciliada à Rua do Sol, 1020, Residencial Paraíso, CEP 14.403-149, Franca – SP. A locação de um prédio para funcionamento da Casa de Apoio é de essencial importância, devido a elevada demanda de cidadãos repartimentenses que se dirigem até a capital em busca de tratamento de média e alta complexidade de saúde e outras finalidades. Tendo em vista também que este município não dispõe de imóvel próprio na cidade de Belém – PA, capaz de acomodar cidadãos reartimentenses em situação de vulnerabilidade, que não possuem condições financeiras para arcar suas estadias. Assim sendo, tal locação é de interesse social e plenamente justificada.

4. São obrigações do LOCADOR:

- I – manter o imóvel segurado contra incêndio;
- II – pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- III – incorrer nas despesas relacionadas com:
 - a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
 - b) Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.
 - c) Apresentar Nota Fiscal/fatura diretamente na Secretaria Municipal de Assistência Social,



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 09.555.115/0001-17
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



discriminando os serviços, bem como os quantitativos e seus respectivos valores conforme constam discriminados no contrato.

d) Responder pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes da sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento pelo **CONTRATANTE**.

e) Observar rigorosamente as normas legais que regulamentam a prestação dos serviços, em especial, o Código de Defesa do Consumidor - CDC, cabendo-lhe inteiramente a responsabilidade por eventuais transgressões a que der causa.

Outras obrigações do Locador:

I – entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V – fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI – fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este paga, vedada à quitação genérica;

VII – pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX – exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

5. São obrigações do LOCATÁRIO:

I – pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública, IPTU e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

II – conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

III – restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o **LOCATÁRIO** poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

a) de benfeitorias necessárias, quando o **LOCADOR** previamente notificado, houver se recusado a realizá-las;

b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

c) Ressarcir eventuais solicitações voltadas ao saneamento das irregularidades verificadas durante a vigência do contrato.

d) Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitado pelo locador.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 09.555.115/0001-17
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



- e) Receber e atestar as notas fiscais/faturas correspondentes.
- f) Alocar recursos financeiros necessários para cobrir as despesas de execução deste contrato, efetuando os pagamentos em dia, e na forma convencionada.
- g) Tomar todas as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas deste contrato.
- h) Notificar a Contratada, caso se verifique alguma irregularidade ao presente Contrato.

Outras obrigações do Locatário:

I – pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o quinto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II – servir – se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo trata – ló com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, visitantes ou prepostos;

VI – não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII – entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII – pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no Art. 27;

X – cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos se houver;

XI – pagar as despesas ordinárias de condomínio.

1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, IPTU, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comuns destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 09.555.115/0001-17
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

6. DEMAIS REQUISITOS

Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes. O locador autoriza o locatário a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

7. DO LAUDO DO IMÓVEL

De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, pela Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento do Município de Novo Repartimento - PA, fixado em **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)** mensais, conforme documento anexado aos autos.

8. FUNDAMENTO LEGAL

A Locação do Imóvel, objeto deste Projeto Básico, tem amparo legal, integralmente, no Artigo 24, Inciso X, da Lei Federal nº 8666/93 e suas alterações.

9. RECURSOS FINANCEIROS

Os recursos para pagamentos dos serviços a serem contratados, correrão à conta dos recursos da dotação orçamentária indicada no Contrato.

10. VIGÊNCIA CONTRATUAL

A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93.

11. FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será efetuado, à vista e integralmente, por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente, indicados e em nome do locador contratado, em até 15 (quinze) dias corridos após a apresentação dos documentos de cobrança, e após o aceite/atesto da nota fiscal fatura pelo setor competente do FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.

Para efeito de pagamento, o FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL procederá



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 09.555.115/0001-17
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



às retenções tributárias e previdenciárias previstas na legislação em vigor, aplicáveis a este instrumento.

As notas fiscais-faturas que apresentarem qualquer tipo de incorreção serão devolvidas aos seus emitentes, que deverão corrigir os vícios que originaram a devolução.

O FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL se reserva o direito de recusar efetuar o pagamento se os serviços não estiverem de acordo com as especificações contratadas ou apresentarem vícios.

12. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

A entrega do referido objeto dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

13. DAS PENALIDADES

Em caso de inexecução parcial ou total das condições pactuadas, erro ou mora na execução, garantida a prévia defesa, ficará a CONTRATADA sujeita às sanções previstas na Lei Federal nº 8.666/93;

A CONTRATADA que, por qualquer forma, não cumprir as normas do contrato celebrado está sujeita as sanções, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Ficam assegurados os direitos do FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, em caso de rescisão administrativa prevista no Art. 77 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Novo Repartimento – PA, 26 de outubro de 2022.


Arineide Silva Ribeiro

Secretária Mun. de Assistência Social
Port. nº 1481/2021GP