



## PROJETO BÁSICO

### 1. OBJETO

**CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO DEPARTAMENTO DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA, LOCALIZADO À RUA BAHAMAS, LOTE 11, QD “D”, BAIRRO VALE DO SOL II - ZONA URBANA DO MUNICÍPIO.**

### 2. OBJETIVO/FINALIDADE

Garantir o pleno funcionamento dos serviços do Departamento de Vigilância Sanitária e demais atividades necessárias ao adequado planejamento/execução de suas ações.

### 3. JUSTIFICATIVA

Com efeito, a legislação pertinente às licitações prevê a dispensa de licitação em seu Art. 24, inciso X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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 funcionamento do Departamento de Vigilância Sanitária, localizado à Rua Bahamas, Lote 11, Qd “D”, Bairro Vale do Sol II, zona urbana deste município**, por um período de 12 (doze) meses a partir de 01 de setembro de 2022, em nome do Sr. **WALMISSON ALVES MIRANDA**, portador do CPF nº. 757.496.022-49 e RG nº 3540583, brasileiro, residente e domiciliado à Rua Bahamas, Casa 14, Qd “D”, Bairro Vale do Sol II, neste Município. A locação de um prédio para funcionamento do Departamento de Vigilância Sanitária se faz necessária tendo em vista que não dispomos de espaço físico próprio que comporte nossa necessidade. Informamos ainda, que dentre outros prédios, o citado apresenta espaço ideal para o proposto.

### 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 Saúde, 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.
  - c) Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitado pelo locador.
  - d) Receber e atestar as notas fiscais/ faturas correspondentes.
  - e) Efetuar o pagamento das notas fiscais / recibos correspondentes aos serviços prestados, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias úteis, a contar do recebimento das mesmas.
  - 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 sexto 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 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;

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\$ 3.636,00** (três mil seiscentos e trinta e seis reais) mensais, conforme documento anexado aos autos.

## 8. FUNDAMENTO LEGAL

Locação do Imóvel, objeto deste Projeto Básico, tem amparo legal, integralmente, no Artigo 24, Inciso X, da Lei na 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 da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

Para efeito de pagamento, a SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE procederá 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.

A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE 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 da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, em caso de rescisão administrativa prevista no Art. 77 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Novo Repartimento-PA, 08 de agosto de 2022

Aline Barros Sulzbach  
Secretária Municipal de Saúde e Saneamento  
Portaria nº 0003/2021-GP