



## PROCESSO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**OBJETO:** Locação de Imóvel com estrutura física para funcionamento da E.M.E.F. Manoel Castor Braga

**FINALIDADE:** Atender a E.M.E.F. Manoel Castor Braga.

**PROPRIETÁRIO:** Paulo Gregório de Souza

**ÁREA:** 1.920,00 m<sup>2</sup> (frente 50,00 m lado direito 40,00 m, esquerdo 40,00 m e fundo 46,00 m)

**ENDEREÇO:** Travessa Nova Jerusalém, S/N, Bairro – Vila Gabriel.

**I – CARACTERÍSTICAS ESTRUTURAIS:** Edificação construída sobre fundação em alicerce corrido, e blocos de concreto simples apoiando baldrames de concreto ciclópico, com nível acima do logradouro frontal, contendo pilares extremos e intermediários com vigas em concreto armado.

**II – FECHAMENTOS, REVESTIMENTOS E ESQUADRIAS:** Fechamentos em panos de alvenaria de blocos cerâmicos a cutelo, revestidos de embaças e rebocos em paredes internas e externas pintadas com tinta PVA látex. As portas internas e externas em madeira almofadada, simples (01 face) com caixilhos e alisares, pintada apenas com selador para madeira.

**III – DISPONIBILIDADE DE CÔMODOS:** Imóvel composto no total.

**IV – FACHADAS:** Fachada pintada com tinta PVA látex na cor branca, contendo janelas laterais e frontais em janelas de correr.

**V – COBERTURA:** Estrutura em madeira de lei com madeiramento montado em terças transversais e caibros longitudinais com ripões de apoio às telhas Plan, duas águas. O telhamento é aparente.

**VI – INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** Sistema de alimentação bifásica pela Concessionária local de energia (EQUATORIAL);

**VII – ABASTECIMENTO DE ÁGUA ÚNICO:** Sistema de abastecimento de água bruta por distribuição urbana através da concessionária de água.



### VIII – VALORES PRATICADOS

- 1 - Valor Contratado da locação: R\$ 3.000,00 (Três mil reais).
- 2 - Período de locação: 11 de janeiro a 31 de dezembro de 2022.

IX – CONCLUSÃO: Através de inspeção detalhada à todas às dependências do referido prédio, constatou-se que às condições gerais de funcionalidade, tais como: Espaço interno para a que se destina o prédio, iluminação das salas, condições de saneamento (instalações sanitárias e abastecimento de água); Cobertura. Conclui-se apto às condições expedidas neste documento.

São Domingos do Araguaia, 11 de janeiro de 2022.

Assinado digitalmente por ADRIELY LIMA DA SILVA  
03024311289  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC CERTIFICA  
MUNAS, OU=0923591600152,  
OU=Procurador, OU=Certificado PE A3,  
CN=ADRIELY LIMA DA SILVA 03024311289  
Razão: É o autor deste documento  
Localização: sua localização de assinatura  
Data: 2022.01.11 09:26:49-03'00"  
Foxit PDF Reader Versão: 11.1.0

Responsável técnico  
Eng<sup>a</sup>. Civil Adriely Lima da Silva



## PROJETO BÁSICO

### 1. OBJETO

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ESTRUTURA FÍSICA, O QUAL SE DESTINA PARA O FUNCIONAMENTO DA E.M.E.F. MANOEL CASTOR BRAGA.**

### 2. OBJETIVO / FINALIDADE

Garantir o pleno funcionamento dos Serviços essenciais, da Secretaria Municipal de Educação e Cultura.

### 3. JUSTIFICATIVA

A presente locação é justificável pela extrema necessidade de se manter o funcionamento da E.M.E.F. Manoel Castor Braga, mantendo assim o perfeito funcionamento educacional em nosso Município, onde o imóvel a ser locado atende satisfatoriamente as necessidades devido a suas dimensões e suas divisões internas, proporcionando o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação e Cultura, outro ponto relevante à locação é a localização centralizada do imóvel e ainda próxima a Avenida que é Avenida principal onde está localizado.

### 4. SÃO OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES:

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, à presente locação.

c) Apresentar Nota Fiscal/fatura no Departamento Financeiro da Prefeitura Municipal, 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 ao Consumidor - CDC, cabendo-lhe inteiramente a responsabilidade por eventuais



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 83.211.391/0001-10

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA



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 pagas, vedada a 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 – exibir 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 os **LOCADORES**, previamente notificados, 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, por intermédio do Departamento Financeiro da Prefeitura Municipal.
  - e) Efetuar o pagamento das notas fiscais / recibos correspondentes aos serviços prestados, no prazo máximo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 83.211.391/0001-10

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA



GOVERNO DE  
SÃO DOMINGOS  
DO ARAGUAIA  
UM GOVERNO DE TODOS



de até 30 (trinta) dias úteis, a contar do recebimento das mesmas no Departamento Financeiro da Prefeitura Municipal.

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 tratá – lo 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, familiares, 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;

XII – pagar as despesas ordinárias de condomínio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 83.211.391/0001-10

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA



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 comum 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.

Os locadores autorizam os locatários a proceder as 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, pelo Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de São Domingos do Araguaia, fixado em R\$ **3.000,00 (três mil 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 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 83.211.391/0001-10

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA



orçamentária indicados no(s) Contrato(s).

## 10. VIGÊNCIA CONTRATUAL

A vigência do contrato será até 31 de dezembro de 2022, 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 pelo 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 Prefeitura Municipal.

Para efeito de pagamento, a Prefeitura Municipal procederá às retenções tributárias e previdenciárias previstas na legislação em vigor, aplicáveis a este instrumento.

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

A Prefeitura Municipal se reserve o direito de recusar efetuar o pagamento se os serviços não estiverem de acordo com as especificações contratadas ou apresentarem vícios.

## 12. DOS 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.

Os locadores autorizam os locatários a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

## 13. 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.

## 14. 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 8.666/93;

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

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos artigos 77 a



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 83.211.391/0001-10

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA



80 da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Ficam assegurados os direitos da Prefeitura Municipal, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 da Lei 8.666/93 e suas alterações posteriores.

São Domingos do Araguaia – PA, 11 de Janeiro de 2022.

*Cleuzimar Gonçalves de Oliveira*

**CLEUZIMAR GONÇALVES DE OLIVEIRA**

Secretaria Municipal de Educação

Portaria nº010/2021-PMSDA/GAB