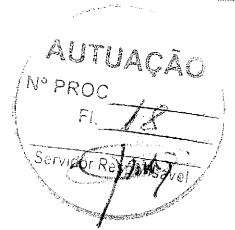


**PROJETO BÁSICO**

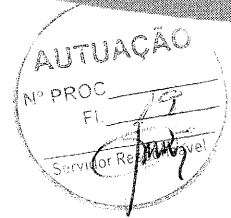


**LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE DEPÓSITO CENTRAL**

**Santo Antônio dos Lopes/MA**  
**2021**

## ÍNDICE

1. OBJETIVO
2. LOCALIZAÇÃO
3. JUSTIFICATIVA
4. FUNDAMENTO LEGAL
5. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO
6. PRAZO DE VIGÊNCIA
7. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL
8. DO LAUDO DE VISTORIA
9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR
10. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA
11. FISCALIZAÇÃO
12. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO
13. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS
14. MEDIDAS ACAUTELADORAS
15. DA RESCISÃO CONTRATUAL
16. DISPOSIÇÕES GERAIS



## 1. OBJETO

1.1 Locação de imóvel no município de Santo Antônio dos Lopes/MA para instalação do Depósito Central da Prefeitura.

## 2. LOCALIZAÇÃO

2.1 Centro Urbano do município de Santo Antônio dos Lopes/MA, nas imediações do prédio da Prefeitura, vez que facilitará o seu gerenciamento e controle, por se tratar de um setor que requer de constante acompanhamento por parte de quem o gere, bem como para que ocorra a movimentação e distribuição suficientes com intuito de possibilitar um atendimento rápido e eficiente às necessidades da Administração Pública.

## 3. JUSTIFICATIVA

O depósito é o local destinado à guarda e conservação de móveis/materiais, em recinto adequado à sua natureza, tendo a função de destinar espaços onde permanecerão estes bens de consumo, aguardando a necessidade do seu uso, ficando sua localização, equipamentos e disposição interna acondicionada à política geral de estoque do órgão.

Atualmente o Depósito Central da, está localizado em um ambiente insalubre, de exíguas dimensões, possuindo uma estrutura inadequada para o acondicionamento dos materiais e o seu regular armazenamento, resultando na desorganização do ambiente, perdas de utensílios, gerando desperdício e prejuízo financeiro para esta municipalidade.

Em virtude dos problemas da atual instalação do Depósito Central, é imprescindível a mudança das instalações desta seção para um ambiente capaz de assegurar que o material esteja na quantidade devida e no local certo quando necessário, proporcionando uma maior organização do espaço físico, sendo capaz de impedir a existência de divergência de inventário e perdas de qualquer natureza, viabilizando a preservação da qualidade e das quantidades exatas dos bens armazenados, atendendo as necessidades da unidade.

Nesse sentido este órgão consultou o Setor de Patrimônio da Prefeitura na intenção de buscar um imóvel do município que possuísse capacidade de abrigar esta seção. Em resposta a esta consulta o setor, informou a inexistência de imóvel de propriedade desta municipalidade para abrigar esta instituição.

Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável as exigências do estabelecimento, o imóvel a ser adquirido deverá atender aos requisitos mínimos de localização estabelecidos por esta unidade, quais sejam proximidade junto ao prédio da Prefeitura de Santo Antônio dos Lopes/MA, em local de fácil localização e acesso para distribuição dos materiais e no centro urbano da cidade.

Diante do exposto, a locação em apreço se justifica pela necessidade de garantir a manutenção das atribuições finalísticas do Depósito Central da Prefeitura de Santo Antônio dos Lopes/MA, em um local que ofereça condições de proporcionar um armazenamento adequado dos materiais de estoque, uma máxima proteção dos itens estocados, possibilitando uma maior organização, buscando a otimização das distâncias entre o local de estocagem e onde será usada, a adequação do espaço de guarda com o melhor uso de sua capacidade volumétrica.

#### **4. FUNDAMENTO LEGAL**

**4.1** A lei 8.666/1993 estipula no art. 24, inciso X, que é dispensável a licitação para 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 como o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

#### **5. VALOR ESTIMANDO DA CONTRATAÇÃO**

**5.1** O valor estimado da locação será objeto de proposta dos proprietários e estará sujeito a laudo de avaliação.

#### **6. PRAZO DE VIGÊNCIA**

**6.1** A locação terá duração de 12 (doze) meses, contados da data fixada no contrato.

#### **7. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

**7.1** O imóvel ofertado deverá ser composto com condições estruturais para atender as necessidades de acomodação de muitos itens armazenados no Depósito Central,

conforme especificação abaixo:

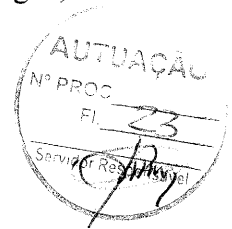
- 7.1.1 Ter área útil mínima de 100 (cem) metros quadrados, visando comportar adequadamente os itens armazenados no Depósito. Entende-se como área útil, a efetivamente utilizada, excluindo-se garagens, escadarias e demais áreas úteis comuns;
- 7.1.2 A localização do imóvel, de fácil acesso de veículos, e caminhões de pequeno porte, não sujeito a alargamentos nas vias em torno ao edifício e demais condições especificadas nesse aviso;
- 7.1.3 O imóvel deverá estar com infraestrutura adequada ao armazenamento de bens, patrimônios e arquivos, totalmente concluído no momento da entrega das chaves e em plenas condições de operação;
- 7.1.4 O imóvel deverá estar acordo com as normas de segurança exigidas pelo Corpo de Bombeiros, e legislação municipal análoga;
- 7.1.5 Na data da entrega das chaves o imóvel deverá estar devidamente registrado no nome do locador, livre de ônus reais, e em dia com as obrigações fiscais;
- 7.1.6 Atendimento de água pela CAEMA, com conta individualizada;
- 7.1.7 Atendimento de energia elétrica pela EQUATORIAL ENERGIA, com conta individualizada;
- 7.1.8 O local deve contar com infraestrutura de comunicação que permita o uso de telefone e internet;
- 7.1.9 O imóvel deve apresentar adequada iluminação, ventilação, conservação, privacidade, salubridade e limpeza; bem como ter portões que garantam proteção e segurança aos servidores e materiais.

## 8. DO LAUDO DE VISTORIA

- 8.1 Durante a fase de instrução e antes da assinatura do contrato locatício deverá ser realizada vistoria técnica para avaliar as condições de segurança e acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais, bem como o estado de conservação e instalações, conforme art 3º, XIV, do Decreto nº 33.788/2012;
- 8.2 O estado de conservação, as condições e as instalações, quando do início da locação, deverão ser lavrados pelo Locador no laudo de vistoria inicial a ser entregue junto com as chaves ao Locatário;



8.3 Ao término da vigência da locação, o estado de conservação, as condições e as instalações deverão ser lavrados pelo Locatário no laudo de vistoria final e entregue, junto com as chaves, ao Locador.



## **9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

9.1 O LOCADOR obriga-se a:

- 9.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações constantes nos autos;
- 9.1.2 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- 9.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 9.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 9.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.1.6 Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 9.1.7 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.1.8 Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU incidente sobre o imóvel;
- 9.1.9 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulicos e a rede elétrica;
- 9.1.10 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 9.1.11 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 9.1.12 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## **10. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

10.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:



- 10.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 10.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 10.1.3 Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 10.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 10.1.5 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 10.1.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 10.1.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 10.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 10.1.9 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 10.1.10 Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
- a. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, e elétricos;
  - b. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- 10.1.11 Pagar as despesas de telefone (se houver) e de consumo de energia elétrica, e água e esgoto;



10.1.12 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

## 11. FISCALIZAÇÃO

11.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por fiscal designado pela Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

11.1.2 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

11.1.3 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

11.1.4 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

11.1.5 O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## 12. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

12.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

12.1.1 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

12.2 Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da



medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

12.2.1 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

12.2.2 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

### **13. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

13.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

A) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

B) Multa:

b.1 Moratória de até 3% (três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 15 (quinze) dias;

b.2 Compensatória de até 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

C) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Poder Executivo do Município de Santo Antônio dos Lopes-MA, pelo prazo de até dois anos;

D) Declaração de inidoneidade para licitar ou 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 sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

13.1.1 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.



13.2 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

13.3. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

13.3.1 Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

13.3.2 Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

13.3 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

13.4 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.

13.5 As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

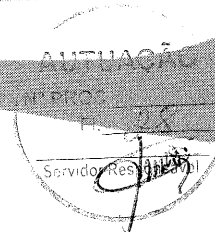
13.6 Caso o LOCATÁRIO determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

13.7 As penalidades serão obrigatoriamente divulgadas no sítio oficial deste poder executivo ([www.stoantoniiodoslopes.ma.gov.br](http://www.stoantoniiodoslopes.ma.gov.br)) e publicadas na imprensa oficial.

13.8 As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

#### **14. MEDIDAS ACAUTELADORAS**

14.1 Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.



## 15.DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1 A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.1.1 A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

15.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.2.1 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente à culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.2.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.2.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

15.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

15.4 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

15.6O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

15.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.6.3 Indenizações e multas.

## 16 DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1 O presente Projeto Básico foi elaborado no uso das atribuições legais e normativas aplicáveis, sendo objeto de exame e, no caso de concordância e aprovação da Secretária Municipal de Planejamento e Administração, integrando o processo administrativo formalizado com vistas à instauração do certame licitatório e constituindo-se parte do Contrato.

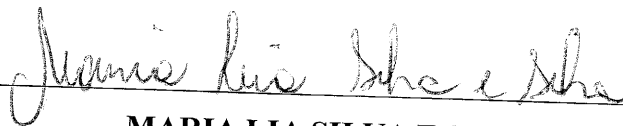
Santo Antonio dos Lopes - MA, 19 de fevereiro de 2021.



**SINDOVAL DIAL DE LIMA FILHO**  
Diretor de Almoarifado e Patrimônio  
Port. nº 024/2021-GPSAL

De acordo e aprovado o presente Projeto Básico, conforme art. 7, § 2º, I, da Lei 8.666/1993.

Em 19 / 02 2021.



**MARIA LIA SILVA E SILVA**  
Sec. Municipal de Planejamento e Administração  
Port. nº 004/2021-GPSAL