

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

R Antônio José da Guia, s/n – Bairro São Benedito, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

**PROJETO BÁSICO
(ART.24, X DA LEI Nº 8.666/93)****1. DO OBJETO**

1.1. Constitui o objeto deste projeto básico a locação do imóvel situado à rua Magalhães de Almeida, s/nº, Centro, Anajatuba-MA, para funcionamento do Consultório de Saúde Mental do município.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A presente locação tem por finalidade atender a necessidade de organizar o acesso da população aos serviços médicos, bem como, ampliar e diversificar os serviços do SUS para a atenção aos usuários.

2.2. Considerando que, a Administração Pública, não disponibiliza de imóvel próprio para instalação mencionada, assim como, o município não dispõe de recursos para construir uma sede própria para abrigar a Unidade acima descrita;

2.3. Nesse caminho, é cediço que depois da vida, a saúde é o bem de maior valor humano, exigindo do gestor público esforço, diligência e tenacidade, devendo fazer bom uso das normais legais, com vasta e imensa sensibilidade para buscar sempre agir com legalidade, razoabilidade e eficiência, sem se deixar sem se deixar ser constrangido diante de requisitos legais, absolutamente necessários para manutenção do Estado Democrático de Direito, mas que em cenários de urgentes e de força maior não podem sobrepor-se à dignidade da pessoa humana o um dos sustentáculos e princípios fundamentais da união indissolúvel dos Estados e Municípios brasileiros

2.4. Além disso, o princípio da vantajosidade, o qual encontra-se expresso no artigo 3º da Lei nº 8666/93, tendo em vista a adequação e satisfação do interesse coletivo, não por meio do menor preço, mas sim pelo melhor gasto feito pela administração pública, proporciona eficiência e qualidade aos serviços de saúde.

2.5. Destaca-se ainda o que fato de que o imóvel se encontra em bom estado geral e atende as necessidades desta Secretaria, além de estar em uma localização privilegiada em uma rua que estruturalmente favorece o fácil acesso dos usuários.

2.6. Ademais o imóvel em questão está localizado no endereço mencionado no item 1.1, com espaço físico possível de atender a referida demanda, o qual no presente momento, se apresenta como opção viável.

2.7. Ante o exposto, torna-se necessária a locação do imóvel acima mencionado para instalação do consultório de saúde. Assim, no intuito de dar celeridade à



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

R Antônio José da Guia, s/n – Bairro São Benedito, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

contratação pretendida, buscou identificar imóvel em condições de atendimento da demanda pretendida,

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A locação de imóvel se fundamenta na Lei nº 8666 de 2013, art. 24, inciso X, para a 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.

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Importa dizer que o imóvel a ser locado, deve possuir infraestrutura capaz de suportar o Consultório de Saúde Mental do município.

4.2. As demais especificações do imóvel constarão de Laudo de Avaliação de Bem Imóvel Urbano a ser produzido pelo Setor de Engenharia da Prefeitura de Anajatuba.

4.3. O laudo acima citado serve para ratificar a otimização e finalidade pleiteada pela Secretaria Municipal de Saúde, para atendimento imediato da demanda, conforme justificativa apresentada.

5. DOS OUTROS ASPECTOS RELACIONADOS À LOCAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. O locador deverá garantir em até **24 (vinte e quatro) horas**, após a assinatura do Contrato celebrado entre as partes envolvidas, o imóvel para utilização, visto que urge a usualidade do local pela Secretaria Municipal de Saúde ou por quem ela determinar. Caso após a assinatura do Contrato, o mesmo já esteja disponível para uso, serão entregues as chaves para a LOCATÁRIA para sua utilização imediata e desconsiderar-se-á o prazo anterior;

5.2. As manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, decorrentes do processo construtivo, que tenham eventuais vícios, defeitos ou imperfeições deverão ser efetuadas pelo locador em conformidade com a Lei nº 8.245/91;

5.3. As manutenções prediais ou de obras civis que vierem a ser efetuadas pelo locador e afetarem ou deteriorarem as instalações ou o que nela estiver contido, como equipamentos e mobiliários deverão ser ajustados entre o locador e locatário, de forma a precaver ou minimizar eventuais danos, bem como garantir o bom andamento dos serviços ora ali executados.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. Entregar o imóvel em condições de uso para os fins a que se destina, e em



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

R Antônio José da Guia, s/n – Bairro São Benedito, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

estrita observância das especificações de sua proposta, que identificará os ambientes que permanecerão sob uso e responsabilidade do LOCADOR.

6.2. 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;

6.3. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, despesas ordinárias de condomínio, se houver, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição em contrário;

6.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, dentre os seus diretores, representantes e acionistas;

6.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

6.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.7. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

6.8. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas;

6.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias para aferição de sua idoneidade;

6.10. O LOCADOR deverá resguardar o bem locado, durante o período da locação com apólice de cobertura de sinistros previstos para seguro de imóveis, especialmente seguro contra incêndio;

6.11. Durante a vigência do Contrato cabe ao LOCADOR, manter vigentes as licenças do imóvel e operacionais que lhes compete;

6.12. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes destas licenças;

6.13. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

6.14. Assumir integralmente qualquer imperfeição, vícios, segurança da construção, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, devendo corrigi-los enquanto perdurar a vigência contratual, comunicando à Secretaria Municipal de Saúde de Anajatuba sobre qualquer alteração que possa comprometer o presente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

R Antônio José da Guia, s/n – Bairro São Benedito, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

6.15. Não transferir, no todo ou em parte, o Contrato firmado com a Secretaria Municipal de Saúde de Anajatuba;

6.16. Fornecer, por escrito, até a data da assinatura contratual, nome e telefone para contato do preposto designado a representar o LOCADOR disponibilizando meios adequados de comunicação (número do telefone fixo, número do telefone móvel, e-mail, WhatsApp e outros meios de comunicação que vierem a surgir durante a vigência contratual) para relatar ocorrências e facilitar contatos entre o Gestor/Fiscal de Contratos da LOCATÁRIA e o preposto do LOCADOR;

6.17. Durante a vigência contratual o LOCADOR não poderá reaver o seu imóvel sem motivo justo, devendo garantir à LOCATÁRIA a utilização do imóvel até o término do Contrato.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;

7.2. 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;

7.3. 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;

7.4. 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;

7.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

7.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

7.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

R Antônio José da Guia, s/n – Bairro São Benedito, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

7.9. 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;

7.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, bem como, qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada.

8. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

8.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

8.2. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

8.3. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, mesmo que autorizadas, dado o caráter excepcional, extraordinário e de força maior do presente contrato não serão indenizáveis.

8.4. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

8.5. As manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, decorrentes do processo construtivo, que tenham eventuais vícios, defeitos ou imperfeições, deverão ser efetuadas pelo LOCADOR em conformidade com a Lei nº 8.245/91.

8.6. Caso haja necessidade, a LOCATÁRIA poderá realizar, conforme sua precisão, a expansão da rede lógica, voz e elétrica, para instalação de equipamentos de informática, ou outros que fizerem necessários para execução das atividades que serão desempenhadas, ou em função da demanda que por ventura se fizer necessária. Tendo como base os padrões já existentes sendo somente realizada a ampliação dos fatores, ora aqui citados.

8.7. As manutenções prediais ou de obras civis que vierem a ser efetuadas pelo LOCADOR e afetarem ou deteriorarem as instalações ou o que nela estiver contido, os equipamentos e mobiliários, deverão ser ajustados entre o LOCADOR e a LOCATÁRIA, de forma a precaver ou minimizar eventuais danos, bem como garantir o bom andamento dos serviços ora ali executados.

9. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Antônio José da Guia, s/n – Bairro São Benedito, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA

www.anajatuba.ma.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

R Antônio José da Guia, s/n – Bairro São Benedito, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

9.1. O laudo de avaliação do imóvel a ser realizado pelo Setor de Engenharia da Prefeitura de Anajatuba/MA, deverá verificar a compatibilidade e aferição do valor de locação, de acordo com as condições específicas do espaço físico (terreno e edificação) e localização, de acordo com o perfil mercadológico.

10. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

10.1. Os pagamentos relativos à locação do imóvel serão efetuados em moeda corrente nacional, no prazo de **até 30 (trinta) dias**, do mês subsequente ao de utilização do imóvel.

10.2. O pagamento do aluguel será efetivado mensalmente, cabendo ao LOCADOR protocolizar o pedido de pagamento por meio de ofício junto a RECIBO encaminhado à Secretaria Municipal de Saúde até o quinto dia útil subsequente ao mês da locação do imóvel e aceite definitivo, acompanhado da Nota Fiscal/Fatura e toda documentação relacionada neste instrumento.

10.3. A não observância do prazo previsto para a apresentação da RECIBO e demais documentações necessárias ao pagamento ou a sua apresentação com incorreções ou ausências de documentos, ensejará a prorrogação do prazo de pagamento por igual número de dias a que corresponder os atrasos e/ou as incorreções verificadas, não cabendo ao LOCADOR qualquer acréscimo decorrente deste atraso, de sua única e total responsabilidade.

10.4. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

10.5. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

10.6. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

10.7. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

10.8. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no Contrato.

11. DO REAJUSTE

11.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

R Antônio José da Guia, s/n – Bairro São Benedito, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

Preços - Mercado - IGP-M), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do Contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

11.2. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste Contrato.

11.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do Contrato, ou apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

11.4. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

12. DA CONTRATAÇÃO E SUA VIGÊNCIA

12.1. O prazo de vigência do Contrato será de **12 (doze) meses**, a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo ser prorrogado por igual período.

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

12.3. A prorrogação de Contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo.

13. DO VALOR DA LOCAÇÃO

13.1. O valor da locação do imóvel será estimado, com base na avaliação realizada pelo Setor de Engenharia e na proposta apresentada pelo LOCADOR.

14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. A presente despesa correrá por conta da dotação orçamentária indicada pela Contabilidade, setor competente, da Prefeitura de Anajatuba/MA.

15. DAS SANÇÕES

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

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

R Antônio José da Guia, s/n – Bairro São Benedito, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

a) Advertência por escrito;

b) Multa de até 5% (cinco por cento), calculada sobre o valor do Contrato, no caso de o **LOCADOR** não cumprir rigorosamente as exigências contratuais ou deixar de receber a Ordem de Serviço, salvo se decorrente de motivo de força maior definido em Lei, e reconhecido pela autoridade competente, com é o caso que motivou a presente contratação.

c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Secretaria Municipal de Saúde de Anajatuba/MA, pelo prazo de até dois anos, quando da inexecução contratual sobrevir prejuízo para a Administração;

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;

15.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, bem como não impede que a Administração rescinda unilateralmente o Contrato.

15.3. A sanção de advertência de que trata o subitem 15.1, alínea “a”, poderá ser aplicada nos seguintes casos:

I- Descumprimento das determinações necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados;

II- Outras ocorrências que possam acarretar transtornos no desenvolvimento da contratação do **LOCADOR**, desde que não caiba aplicação de sanção mais grave.

15.4. O valor da multa referida no subitem 15.1 na alínea “b” poderá ser descontado de qualquer fatura ou crédito existente na Secretaria Municipal de Saúde.

15.5. A penalidade estabelecida na alínea “d” do subitem 15.1 será de competência do Prefeito Municipal de Anajatuba ou por agente que receba esta deliberação.

15.6. A aplicação de quaisquer 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.

15.7. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

R Antônio José da Guia, s/n – Bairro São Benedito, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

15.8. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA 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.

15.9. Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de até 5 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

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

16. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO DO IMÓVEL

16.1. A fiscalização do presente Contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do Contrato e de tudo dará ciência à Administração.

16.2. 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.

16.3. 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.

16.4. O fiscal designado pela Secretaria Municipal de Saúde deverá ainda:

a) Garantir ao LOCADOR acesso a toda e qualquer informação sobre ocorrências ou fatos relevantes relacionados com o imóvel;

b) Emitir pareceres em todos os atos da Administração relativos à execução do Contrato inclusive aplicação de sanções e alterações do mesmo.

16.5. 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.

16.6. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na



SEMUS - ANAJATUBA

FOLHA 32

PROC. 2021.11.04.0002

RUBRICA *Junior*

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

R Antônio José da Guia, s/n – Bairro São Benedito, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

execução do contrato.

17. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Na devolução do imóvel, caso o bem sofra deterioração além de decorrentes do seu uso normal o locador será ressarcido destas, através de indenização, cujo valor será aferido em laudo de avaliação realizado com base no Índice Nacional da Construção Civil-INCC, através de equipe técnica da Administração Pública.

Elaboração/Técnico Responsável:

Em 04/11/2021.

Maura Torres Mendonça
Maura Torres Mendonça
Assistente Social (Responsável)

Aprovação/Autoridade Superior:

APROVO os elementos constantes do presente PROJETO BÁSICO, e, autorizo a imediata abertura do processo administrativo na forma regulamentar.

Anajatuba, 04 de novembro de 2021.

Luís Fernando Costa Aragão
Luís Fernando Costa Aragão
Secretário Municipal de Saúde