



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

PROJETO BÁSICO

- **DO OBJETO**

Este Projeto Básico visa à locação de imóvel que pertence à Senhora Fabricia Ferraz Lima (LOCADOR), com a Prefeitura Municipal de Anajatuba através da Secretaria Municipal de Educação, (LOCATÁRIO), para o funcionamento a Casa do Conselho de Educação de Anajatuba, localizado na Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro, nesta cidade, de acordo com as especificações constante neste documento.

- **DA JUSTIFICATIVA**

Tendo em vista a necessidade de locação de um Imóvel adequado para o funcionamento da Casa do Conselho da Educação de Anajatuba, sendo que o poder executivo não possui imóveis disponível para este fim, assim sendo, buscou-se um imóvel vocacionado para tal intuito, tendo este uma ótima localização, nas proximidades da secretaria de educação cultura, desporto e lazer, isto é, o que facilita o acesso da população residente naquela localidade. O referido imóvel encontra – se em perfeitas condições de uso, possuindo características físicas únicas (amplo, centralizado, de fácil acesso e localização). A escolha do imóvel deve-se ao fato de o mesmo atender os interesses da Administração Pública que, visando o funcionamento da Casa do Conselho da Educação de Anajatuba, naquele local, buscou o mais adequado possível.

- **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

A contratação para locação do imóvel, objeto deste Projeto Básico, tem amparo legal no inciso X, do artigo 24, da Lei n.º 8.666/93 e suas alterações, que prevê como exceção, a contratação de forma direta para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública e ainda a Lei n.º 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

- **DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

- Situado na Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro, nesta cidade. O referido imóvel possui padrão comercial, acabamento normal, possui área construída de 102,88 m² e uma área útil de 79,28 m², tendo o prédio as seguintes características:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**
- O referido imóvel está localizado em uma rua pavimentada, possuindo uma calçada, sendo construído por hall, sala ampla, cozinha, 03 quartos banheiro e área de serviço. O imóvel dispõe de piso em revestimento cerâmico, em todos os ambientes, as alvenarias são em tijolos cerâmicos, as paredes dos banheiros são revestidas com cerâmica. A cobertura do imóvel é composta com estruturas em trama de madeira, com telha cerâmica.
- **INFRA-ESTRUTURA DO LOCAL**
- A zona onde está localizado o imóvel está inserida na malha urbana e é servida por rede de água e energia elétrica, coleta de
- resíduos sólidos, água potável, lojas, comércios e correspondente bancário e dentre outros serviços de infraestrutura urbana
- básicas, possuindo via de acesso pavimentada com piso intertravado. Diante dessa constatação podemos classificar o diagnóstico
- do mercado local da seguinte forma:
- **DESEMPENHO DO MERCADO: NORMAL**
- b) **ABSORÇÃO: NORMAL**
- c) **NÚMERO DE OFERTAS: BAIXO**
- d) **NÍVEL DE DEMANDA: BAIXO**
- e) **CLASSIFICAÇÃO QUANTO A LIQUIDEZ: NORMAL**
- **CONCLUSÃO**
- Em virtude do estado de conservação e em função dos cálculos do anexo I, desse laudo, estipulamos o valor do referido aluguel em R\$ 1.700,00
- **DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**
A LOCADOR obriga-se a:
 - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
 - 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;
 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
 - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
 - Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
 - Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada à quitação genérica;
 - 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

- Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como, por exemplo:
 - Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
 - Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
 - Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel (Se houver);
 - Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
 - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
 - Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
 - Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo;
 - Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
 - Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- **DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**
A LOCATÁRIA obriga-se a:
- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
 - 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;
 - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
 - Comunicar o LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
 - 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;
 - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

- provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
 - Entregar imediatamente o LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
 - Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
 - Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum;
 - Manutenção e conservação de porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - Rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;
 - Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
 - Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
 - Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que fosse visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- **DOS ENCARGOS**
- Os encargos provenientes do imóvel serão atribuídos às partes conforme o disposto na Lei nº 8.245/91. Nos casos em que a referida lei prevê a possibilidade de qualquer das partes vir a assumir um encargo, prevalecerá o disposto no presente contrato.
 - São encargos devidos pelo (a) LOCADOR (A):
 - I – as despesas extraordinárias do imóvel, como:
 - a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
 - d) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.
 - São encargos devidos pela LOCATÁRIA, além do aluguel fixado:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

I – as despesas ordinárias de imóvel, discriminadas na proposta tais como:

- a) taxa de imóvel;
- b) consumo de água, esgoto, gás e energia elétrica das áreas de uso comum;
- c) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- d) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum.

• DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.
- Parágrafo primeiro - A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
- Parágrafo segundo - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retirados pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.
- Parágrafo terceiro - Finda a locação, será o imóvel devolvido o LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

• DA VIGÊNCIA

- O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) **meses**, a contar a partir 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.
- **Parágrafo primeiro** – 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.
- **Parágrafo segundo** - A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
- **Parágrafo terceiro** - Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sobre pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

• DO PAGAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

- O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, em conta do locador, BANCO: Bradesco, AGÊNCIA: 5219, CONTA 420965, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis.
- **Parágrafo primeiro – Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis** da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.
- **Parágrafo segundo** - Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.
- **Parágrafo terceiro** - O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.
- **Parágrafo quarto** - O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.
- **Parágrafo quinto** - Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- **Parágrafo sexto** - Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR, especialmente quanto à regularidade fiscal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.
- **Parágrafo sétimo** - Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- **Parágrafo oitavo** – O LOCADOR regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.
- **Parágrafo nono** - O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente/Poupança, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
- **Parágrafo dez** - Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

- **Parágrafo onze** - A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.
- **Parágrafo doze** - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

- EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido
- I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$I = \frac{(6 / 100)}{365}$$

- N = Número de dias entre a data limite previstos para o pagamento e a data do efetivo pagamento.
- VP = Valor da Parcela em atraso

• DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

A Administração Pública Municipal, designará, formalmente, na forma do art. 67, da Lei n.º 8.666/93, um responsável para atuar como Fiscal do Contrato, que acompanhará e fiscalizará a utilização do imóvel para os devidos fins especificados neste Projeto Básico, que deverá registrar toda e qualquer ocorrência e/ou deficiência verificada no imóvel durante o período contratado.

Anajatuba/MA, 14 de março de 2022.

Elaborado por:

AURISCILEY GUIA SAMPAIO
Secretária Municipal de Educação
Decreto: 043/2022